

# Periódico Oficial

## del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California.



**Marina del Pilar Avila Olmeda**  
Gobernadora del Estado

**Catalino Zavala Márquez**  
Secretario General de Gobierno

Autorizado como correspondencia de segunda clase por  
la Dirección General de Correos el 25 de Marzo de 1958.

Las Leyes y demás disposiciones obligan por el solo hecho  
de publicarse en este periódico.

**Tomo CXXIX Mexicali, Baja California, 21 de octubre de 2022. No. 61**

**Índice**

### SECCIÓN I

**PODER EJECUTIVO ESTATAL**

**SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO**

**ACUERDO DEL EJECUTIVO** relativo a las Directrices Generales de Desarrollo Urbano  
en la Zona Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros), del Municipio de Ensenada, Baja  
California, para la acción de urbanización de Aeropuerto turístico, comercial y de  
carga







GOBIERNO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

TRABAJO Y JUSTICIA

SOCIAL

MARINA DEL PILAR AVILA OLMEDA, GOBERNADORA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 49 FRACCIÓN I, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA; CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 8 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, ASÍ COMO 7 FRACCIÓN II, 10 FRACCIONES VII Y IX, 23 Y 27 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y,

#### CONSIDERANDO

**PRIMERO.**- Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece la planeación del desarrollo nacional como el eje que articula las políticas públicas que lleva a cabo el Gobierno de la República, pero también como la fuente directa de la democracia participativa a través de la consulta con la sociedad; en ese tenor el artículo 27, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, constituyen el marco jurídico fundamental conforme al cual los tres órdenes de gobierno, con la participación de la sociedad, dentro de un esquema de concurrencia y responsabilidades compartidas, enfrentan la problemática de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del país.

**SEGUNDO.**- Que el Plan Nacional de Desarrollo, publicado en el Diario Oficial de Federación el 12 de julio de 2019, establece tres principales políticas de Desarrollo "Política y Gobierno", "Política Social" y "Economía", y dentro de la Política Social establece como objetivo el "Construir un país con bienestar", orientado a contribuir al que toda la población viva en un entorno de bienestar en 2024, a través de la lucha contra la corrupción, la frivolidad, la construcción de la paz y la seguridad, los proyectos estratégicos y los programas sectoriales que opera el Ejecutivo federal, asimismo esta política establece el programa de "Desarrollo Urbano y Vivienda", donde se señala que tanto en ciudades de la frontera norte como en polos de desarrollo turístico, para aminorar el contraste entre zonas con hoteles de gran lujo, desarrollos urbanos exclusivos y colonias marginadas, se realizarán obras de rehabilitación y/o mejoramiento de espacios públicos. La Política de Economía, indica como objetivo el "Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo", con el fomento de la creación de empleos mediante programas sectoriales, proyectos regionales y obras de infraestructura.

**TERCERO.**- Que el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 02 de junio de 2021, establece objetivos que promueven la transición hacia un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, que sea integrador de los sistemas urbano rurales y en las zonas metropolitanas, y que promueva la sostenibilidad económica y ambiental.





GOBIERNO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

TRABAJO Y JUSTICIA

SOCIAL

**CUARTO.-** Que el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, prevé como objetivos prioritarios el contar con un sistema territorial integrado, ordenado, incluyente, sostenible y seguro, con equidad en el ejercicio de los derechos de todos los habitantes, que promueva la igualdad, y en donde se impulse un hábitat asequible, resiliente y sostenible.

**QUINTO.-** Que el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027, precisa como uno de sus propósitos de la actual Administración Estatal, el contribuir en el desarrollo del Estado en beneficio de toda su población, garantizando el derecho humano a la movilidad, mediante la dotación de infraestructura y servicios de comunicación y transporte, mejorando la prestación de los servicios de agua potable y saneamiento, ordenamiento del territorio, disponibilidad de suelo y propiedad regularizada, vivienda y equipamiento público que permitan la cohesión y conectividad de las ciudades y comunidades sostenibles.

**SEXTO.-** Que para el logro del fin antes planteado, el citado Plan Estatal, en su componente "Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio", prevé la necesidad de gestionar el uso del territorio en beneficio de la población, promoviendo el aprovechamiento racional y equilibrado de los asentamientos humanos y las actividades productivas, cumpliendo con el marco normativo y atendiendo los objetivos y estrategias establecidos en los instrumentos de planeación urbana y regional del Estado, con el propósito de lograr planes, programas estatales, regionales, metropolitanos actualizados, nuevos instrumentos de planeación de desarrollo urbano en zonas económicas estratégicas que apoyan la toma de decisiones de manera oportuna y precisa, contribuyendo a mejorar las condiciones de vida de los habitantes de Baja California. En tal virtud, uno de los proyectos a desarrollar por la Administración Pública Estatal es la elaboración de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano de Baja California.

**SÉPTIMO.-** Que en el Componente del Plan Estatal de Desarrollo vigente, "Logística y Transporte de Personas y Mercancías", se prevé como objetivo de la administración pública estatal, el contar con una red de comunicaciones y transportes moderna y eficiente, que impulse el desarrollo regional, la logística y el transporte multimodal, con vialidades y carreteras que propicien la movilidad de personas y el intercambio eficiente de bienes y servicios, a través de la consolidación de grandes proyectos de infraestructura para el desarrollo urbano en el Estado.

**OCTAVO.-** Que parte de los proyectos derivados de Plan Estatal de Desarrollo, es el Aeropuerto Ensenada - Ojos Negros, el cual en 2019 inició la construcción de su primera etapa de un mil 609 metros de pista de aterrizaje por 45 metros de ancho, en una superficie de terreno de 474.81 hectáreas, para lo cual se adquirió un total de 730 hectáreas, con el propósito de que este aeropuerto se convierta en aeropuerto internacional con una pista de cuatro mil metros de longitud, que brinde servicio de transporte aéreo a la región centro y sur del Estado, que comprende los municipios de Ensenada, San Quintín y San Felipe,





GOBIERNO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

TRABAJO Y JUSTICIA

SOCIAL

impulsando el turismo, agricultura y pesca, promoviendo inversiones de escala para el sector de servicios logísticos.

**NOVENO.-** Que para el desarrollo del mencionado Proyecto, en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, es necesario contar con las bases para la urbanización de los predios identificados como Lote fracciones 1 y 4-A del predio Sangre de Cristo y fracciones de las parcelas 72, 79 y 81 del Ejido Real del Castillo y parcela 211 del Ejido Sierra de Juárez porción 1, 2, 3, 4, con las Claves Catastrales RC-Z81-003, RC-Y81-033, RC-V81-063, RC-Z81-093, inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo Partida 5326827, con fecha del 07 de mayo de 2019, y predio fracción A-3 del predio Sangre de Cristo, con Clave Catastral RC-S81-005, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo Partida 5278982, con fecha del 20 de marzo de 2015, toda vez que no se encuentran incluidos en un Programa de Desarrollo Urbano o no cuentan con lineamientos específicos aplicables conforme a los cuales sean autorizados los usos del suelo, localización y construcción de edificaciones y modificación o introducción de servicios de infraestructura.

**DÉCIMO.-** Que atendiendo a lo mencionado en el considerando que antecede, se elaboraron las Directrices Generales de Desarrollo Urbano para los Predios del municipio de Ensenada, Baja California, con las Claves Catastrales antes mencionadas, para el anteproyecto de la acción de urbanización de Aeropuerto turístico, comercial y de carga, cuyos objetivos específicos son los de establecer, de acuerdo con la vocación del área y las disposiciones legales aplicables, los usos del suelo y determinar el tipo de actividades que se pueden desarrollar; conformar la integración de la zona con los núcleos urbanos cercanos, y generar un instrumento que sirva a la planeación urbana y contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la zona, con especial énfasis en el acceso a los servicios y los equipamientos requeridos.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Que acorde a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las mencionadas Directrices Generales fueron sometidas a consideración de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, en cuya sesión celebrada el 21 de julio de 2022, emitió el dictamen técnico de congruencia correspondiente, determinando que las Directrices son técnicamente congruentes con la Planeación Estatal y Municipal y que no existe inconveniente para que se publiquen en el Periódico Oficial del Estado y se inscriban en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de conformidad con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Que los artículos 40 y 49 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como 8 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California, prevén que la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado conduce la Administración Pública Estatal, contando para ello con la facultad de expedir, en los términos de ley, los decretos, acuerdos, lineamientos,





GOBIERNO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

SOCIAL

TRABAJO Y JUSTICIA

instructivos, circulares y disposiciones de carácter general para el buen desempeño de sus atribuciones.

**DÉCIMO TERCERO.** - Que acorde a los artículos 52 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y 11 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California, el Secretario General de Gobierno deberá, para su validez, firmar los acuerdos que emita el Ejecutivo del Estado y ser publicados en el Periódico Oficial del Estado.

Por lo expuesto, se expide el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción VII y 26 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Estado y en las páginas institucionales de Internet de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la zona Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros), del municipio de Ensenada, Baja California, para la acción de urbanización de Aeropuerto turístico, comercial y de carga.

**SEGUNDO.** Las Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la zona Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros), del municipio de Ensenada, Baja California, para la acción de urbanización de Aeropuerto turístico, comercial y de carga, tienen el carácter de obligatorio para los sectores público, social y privado respecto a los objetivos, estrategias, programas y acciones que de dichos programas se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables. Mediante este documento, el gobierno estatal y el gobierno municipal, así como la comunidad del municipio de Ensenada, participarán en la planeación, ordenamiento y regulación de la urbanización en el área de aplicación de estas Directrices, por lo que todas las acciones e inversiones que se ejecuten en el área de aplicación de las Directrices deberán ajustarse a los objetivos, políticas, estrategias, acciones y demás disposiciones previstas o derivadas del referido documento y de la normatividad aplicable.

**TERCERO.** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción IX, 28 y 134, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, remítase al Congreso del Estado para su conocimiento, copia de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la zona Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros), del municipio de Ensenada, Baja California, para la acción de urbanización de Aeropuerto turístico, comercial y de carga, e inscribáse dicho instrumento en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, en la partida 5326827 con fecha 07 de mayo del 2019, y la partida 5278982, con fecha del 20 de marzo de 2015, dentro de los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo. Asimismo, pónganse a disposición de la población en general para consulta pública, en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, así como en las dependencias municipales que designe





GOBIERNO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
DE BAJA CALIFORNIA

E J E C U T I V O

TRABAJO Y JUSTICIA  
SOCIAL

el Ayuntamiento del municipio de Ensenada, Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación.

**CUARTO.** Conforme a lo dispuesto por los artículos 113 párrafo segundo, 114 y Quinto transitorio segundo párrafo, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 134 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, y 2, 6 fracción II, 12 fracciones I y II de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California, remítase al Catastro Municipal de Ensenada para su conocimiento, copia de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la zona Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros), del municipio de Ensenada, Baja California, para la acción de urbanización de Aeropuerto turístico, comercial y de carga, y para su integración al Registro Alfanumérico o padrón catastral urbano del Municipio, así como las cédulas catastrales, que deberán especificar en su contenido los datos precisos de la Zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los planes y programas de Desarrollo Urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

**QUINTO.** Acorde a lo previsto por los artículos 23 fracción V párrafo segundo, 97 último párrafo, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, remítase a la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano para su conocimiento, copia de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la zona Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros), del municipio de Ensenada, Baja California, para la acción de urbanización de Aeropuerto turístico, comercial y de carga, de los predios con Claves Catastrales RC-Z81-003, RC-Y81-033, RC-V81-063, RC-Z81-093 y RC-S81-005, e incorporación al Sistema de Información Territorial y Urbano, a cargo de dicha Secretaría.

#### ARTÍCULOS TRANSITORIOS

**PRIMERO.** - El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

**SEGUNDO.-** Se instruye a la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial para que realice las gestiones necesarias para la publicación en el Periódico Oficial del Estado y en las páginas institucionales de internet de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, y del Ayuntamiento del municipio de Ensenada, Baja California, de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la zona Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros), del municipio de Ensenada, B.C., para la acción de urbanización de Aeropuerto turístico, comercial y de carga, así como para que lleve a cabo la inscripción de dicho instrumento en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.





GOBIERNO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
DE BAJA CALIFORNIA

TRABAJO Y JUSTICIA

EJECUTIVO

SOCIAL

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 49 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, imprímase y publíquese el presente Acuerdo para su debido cumplimiento y observancia.

Dado en el Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los 30 días del mes de septiembre del año dos mil veintidós.

MARINA DEL PILAR ÁVILA OLMEDA  
GOBERNADORA DEL ESTADO



CATALINO ZAVALA MÁRQUEZ  
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO



**BAJA  
CALIFORNIA**

GOBIERNO DEL ESTADO

**DIRECTRICES GENERALES  
DE DESARROLLO URBANO**

EN LA ZONA

**REAL DEL CASTILLO NUEVO  
(OJOS NEGROS)**

**DEL MUNICIPIO DE ENSENADA,  
BAJA CALIFORNIA**

PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE

**“AEROPUERTO TURÍSTICO,  
COMERCIAL Y DE CARGA”**



**DESARROLLO URBANO**

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

DIRECCIÓN DE REORDENACIÓN TERRITORIAL

Con el  
**corazón**  
porelante.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (2005 NEGROS) DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA

Gobierno del Estado

DESARROLLO URBANO

Sercretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

## Índice

1	INTRODUCCIÓN	1
1.	ANTECEDENTES	1
1.1	Objetivos	4
1.1.1	Marco internacional	5
1.1.2	Marco federal	6
1.1.3	Marco local	8
1.2	Contexto de planeación	10
1.2.1	Contexto federal	10
1.2.2	Contexto estatal	13
1.2.3	Contexto municipal	15
1.3	Delimitación de la zona de estudio	16
2	DIAGNÓSTICO GENERAL	19
2.1	Medio físico natural	19
2.1.1	Clima	19
2.1.2	Edafología y geología	19
2.1.3	Topografía y orografía	20
2.1.4	Hidrología	22
2.1.5	Vegetación y uso de suelo	24
2.1.6	Fauna	25
2.2	Medio socioeconómico	26
2.2.1	Características de la población	26
2.2.2	Tendencias de crecimiento poblacional	31
2.2.3	Actividades económicas	35
2.3	Medio físico transformado	38
2.3.1	Usos del suelo	38
2.3.2	Tenencia	38
2.3.3	Equipamiento	42
2.3.4	Infraestructura	46
2.3.5	Síntesis del medio físico transformado	47

DIRECCIÓN DE REORDENACIÓN TERRITORIAL

Con el  
**corazón**  
por delante



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (DOOS NEGROS) DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CÁRCA"



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

2.4 Riesgos y vulnerabilidad.....	48
2.4.1 Atlas Nacional de Riesgos en México.....	48
2.4.2 Atlas de Riesgos del Estado de Baja California.....	49
2.4.3 Atlas de Riesgos Naturales del Municipio de Ensenada.....	50
3 MARCO NORMATIVO .....	51
3.1 Objetivos de planeación urbana.....	51
3.2 Normas o criterios de planeación urbana.....	51
3.2.1 Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California (PEDU).....	52
3.2.2 Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (2014) .....	53
4 DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN .....	66
5 DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO .....	71
5.1 Enlaces e integración regional.....	71
5.2 Zonificación de usos del suelo.....	74
5.3 Compatibilidad de usos de suelo y Matriz de compatibilidad de Usos de Suelo .....	80
5.4 Equipamiento e infraestructura.....	87
5.5 Estructura vial interna.....	88
5.6 Etapas de desarrollo.....	88
6 MEDIDAS DE MITIGACIÓN .....	84
7 REFERENCIAS .....	89
7.1 Índice de tablas.....	89
7.2 Índice de figuras.....	89
7.3 Índice de gráficas.....	89
7.4 Índice de mapas.....	90
7.5 Bibliografía.....	90
8 ANEXOS .....	95

DIRECCIÓN DE REORDENACIÓN TERRITORIAL



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA

CONEXIÓN AL FUTURO

DESARROLLO URBANO

Desarrollo de Infraestructura

Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

## 1. INTRODUCCIÓN

Las Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Zona Real Del Castillo Nuevo (Ojos Negros), del Municipio de Ensenada, Baja California, para La Acción de Urbanización de "Aeropuerto Turístico, Comercial y de Carga", analizan las características físicas ambientales y urbanas, así como las condiciones socioeconómicas de la zona, y su relación con la dinámica regional en el Estado, nacional y binacional, para definir un esquema de integración territorial de la zona con el resto del Estado, de tal manera que se impulse su desarrollo urbano y económico, de una manera sustentable y respetuosa del medio ambiente, mediante la construcción de un nuevo Aeropuerto Internacional en esta zona.

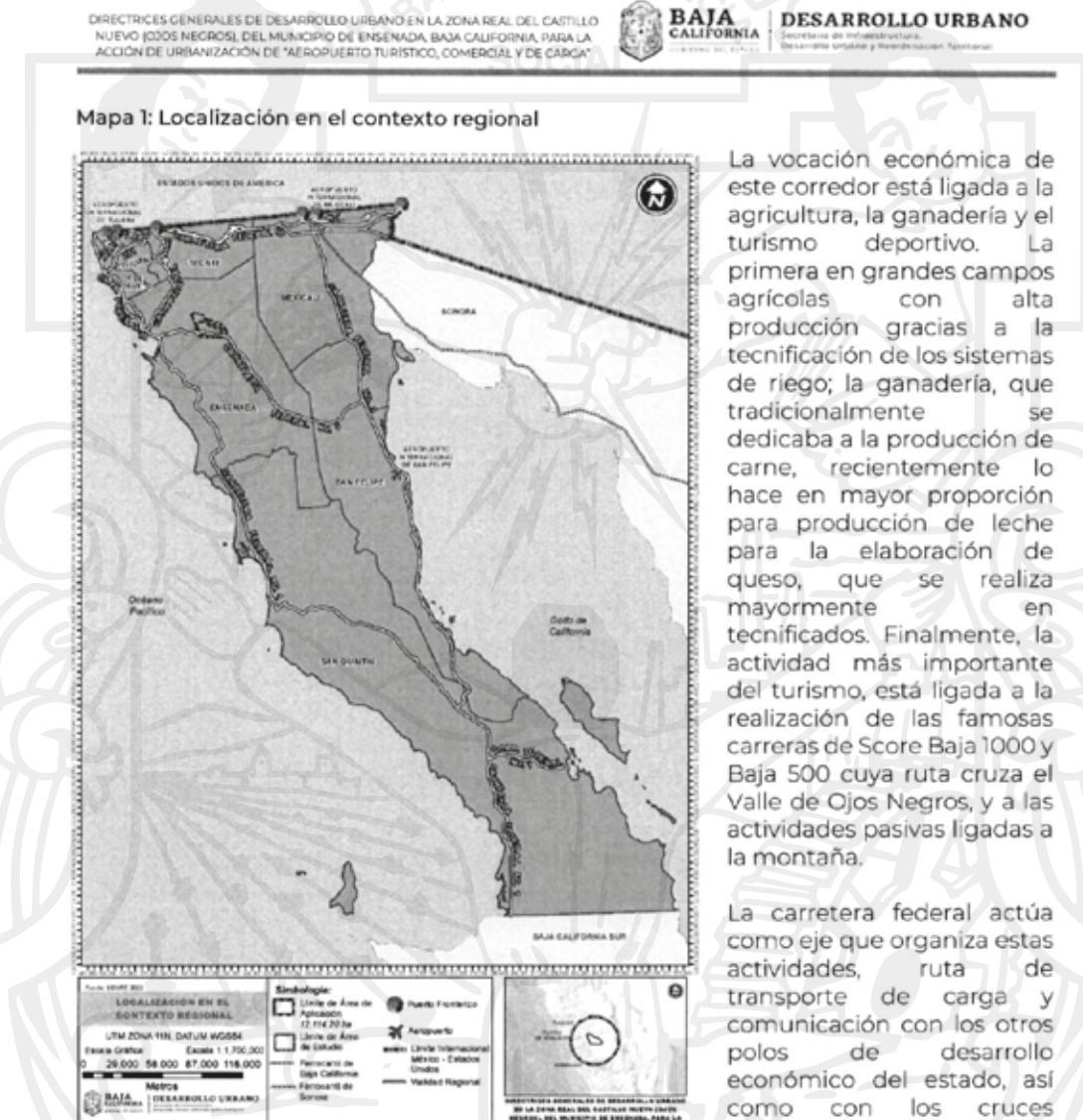
El análisis considera las disposiciones legales y normativas aplicables al Estado y a la Zona de Ojos Negros, y propone un esquema de integración vial y de zonificación de usos de suelo, que garantizan la adecuada y eficiente integración regional y local, y el ordenamiento territorial en congruencia al marco jurídico y de planeación vigentes, promoviendo el uso sustentable del suelo y que se eleve la calidad de vida de la población de la zona de estudio en primera instancia, y de la entidad, toda vez que se posibilitará un mayor intercambio comercial y turístico, al crearse un nuevo polo de conexión.

## 1. ANTECEDENTES

Es indispensable contar con infraestructura suficiente y de calidad para el crecimiento económico, así como fundamental para elevar la calidad de vida en el Estado. El desarrollo de infraestructura constituye una condición básica para mejorar la competitividad, aumentar la productividad, generar empleos, alcanzar mayores niveles de bienestar y reducir diferencias entre regiones.

Ojos Negros forma parte del corredor regional Ensenada – Valle de la Trinidad, de importancia agrícola estatal, y por su cercanía, se relaciona directamente con la ciudad de Ensenada. El asentamiento humano Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros) comunica a una serie de poblados y rancherías con la carretera Federal no. 3, incluidos Real del Castillo Viejo, Poblado Puerta Trampa, y La Huerta.





Fuente: SIDURT. 2022

DIRECCIÓN DE REORDENACIÓN TERRITORIAL

2



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENVENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

DESARROLLO URBANO

La planeación estatal establece desarrollar el potencial logístico de Ojos Negros para desarrollar la zona centro del estado, sustentado en un aeropuerto para el movimiento de carga nacional e internacional, ligado por carretera con los puertos Ensenada y El Sauzal, por carretera y ferrocarril con el desarrollo vitivinícola-turístico en Valle de Guadalupe y con el nodo logístico propuesto en Jacumé, Tecate (cruce fronterizo); este planteamiento busca al mismo tiempo diversificar la actividad económica en la zona, aprovechar la proximidad de localidades para ofrecer nuevas expectativas de empleo.

De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, el tipo de Infraestructura de apoyo al turismo de mejor calidad es el marítimo portuario, donde se encuentra la Terminal de Cruceros. No obstante, los viajes aéreos se hacen mediante el aeropuerto de Tijuana y mínimamente mediante la autopista de El Ciprés, con itinerarios limitados; por lo tanto, la falta de un aeropuerto internacional en la ciudad incide en la toma de decisiones para elegir a Ensenada como destino, debido al tiempo y distancia que implica arribar desde Tijuana.

La infraestructura aeroportuaria en Baja California cuenta con tres aeropuertos internacionales (Tijuana, Mexicali y San Felipe) y uno nacional (Ensenada), siendo los aeropuertos que se ubican más cercanos a la parte Sur de Baja California el de Tijuana y el de El Ciprés de Ensenada.

El aeropuerto en la ciudad de Tijuana es un aeropuerto metropolitano tipo frontera, es el quinto más importante del país, y de acuerdo a las estadísticas del Grupo Aeroportuario del Pacífico (2022), en 2015 registró 4,823,000 pasajeros nacionales y 47,500 pasajeros internacionales, mientras que en 2021 los pasajeros nacionales ascendieron a 6,891,300 pasajeros, con un incremento del 30%, y los nacionales alcanzaron los 2,786,600 pasajeros, con incremento del 98%, lo que demuestra la gran demanda de servicios aeroportuarios para la zona costa y sus regiones.

A pesar de que el aeropuerto internacional de Tijuana presta servicio a los municipios de Tijuana, Playas de Rosarito, Tecate y Ensenada, existen regiones en el centro del estado que carecen de conectividad aérea. Para lograr el traslado a estas regiones se debe conectar primero en otro destino para regresar al lugar de origen. Todo ello, implica inefficiencia y mayores costos.

Dado este panorama, frente a la oportunidad de acceder a un mercado de carga en constante crecimiento, el Gobierno del Estado de Baja California en coordinación con la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) - Aeropuertos y Servicios Auxiliares (ASA) y Servicios a la Navegación en el Espacio Aéreo Mexicano (SENEAM), identificaron 2 sitios potenciales para la instalación de un aeropuerto en la zona costa del estado. Los



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Desarrollo Urbano  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

sitios contemplados fueron el valle de Ojos Negros y la zona conocida como Mesa del Tigre; el primero a 37 km al este, y el segundo a 35 km al norte de la ciudad de Ensenada.

De acuerdo a las estrategias y políticas del Plan Estatal de Desarrollo Urbano (2010), y a la ponderación de requerimientos de comunicación, proximidad al Aeropuerto Internacional de Tijuana, desarrollo urbano, impacto y costos, se determinó como la opción más apta el valle de Ojos Negros. Es relevante mencionar que la SCT-ASA-SENEAM en el ámbito de su competencia, realizaron los estudios necesarios (Estudio de Factibilidad de Emplazamiento, Estudio de Factibilidad de Espacio Aéreo, Análisis de vientos) para la determinación de la mejor ubicación del aeropuerto en el sitio seleccionado. Asimismo, se cuenta con la aprobación por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de la Manifestación de Impacto Ambiental en Modalidad Regional con Análisis de Riesgo para el Proyecto relacionado con la Obra Aeropuerto de Ojos Negros, Municipio de Ensenada, Baja California (SIDUE, 2019), promovido por esta Secretaría.

La construcción del Aeropuerto permitirá posicionar al Estado en el mercado de transporte de carga, aprovechando y ampliando la infraestructura existente, así como potenciar el desarrollo económico en la zona central del estado, con un mayor auge de turismo nacional e internacional, con un consecuente impulso a las zonas vitivinícolas del municipio de Ensenada. Ojos Negros forma parte del corredor regional Ensenada - Valle de la Trinidad, de importancia agrícola estatal, y por su cercanía, se relaciona directamente con la ciudad de Ensenada, por lo que también se verá beneficiada con la realización de este proyecto.

### 1.1 Objetivos

Los objetivos de planeación de estas directrices son:

- Promover el fortalecimiento de la infraestructura y los servicios de enlace y conectividad regionales (aeropuerto, ferrocarril, carreteras, cruces fronterizos, puertos marítimos).
- Desarrollar un instrumento de planeación para dirigir de manera ordenada la ocupación del suelo en el valle de Ojos Negros.
- Prever impactos ambientales al identificar y conservar las zonas de valor natural, de recarga acuífera y de alta productividad agrícola.
- Impulsar nuevos polos de desarrollo económico, de acuerdo a la vocación agrícola y turística del área de estudio, y que contribuyan al fortalecimiento de la actividad turística vitivinícola del municipio de Ensenada.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (2005 NEGROS) DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

## Marco jurídico

### 1.1.1 Marco internacional

- Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible: Objetivos del Desarrollo Sostenible (2015)

Los Objetivos del Desarrollo Sostenible se desprenden de la Agenda 2030 (Nueva Agenda Urbana) de las Naciones Unidas, que en 2015 fueron adoptados por todos los países miembros, entre los cuales se encuentra México, en un esfuerzo en tomar acciones a nivel global para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar la paz y prosperidad para todas las personas al 2030. Cada objetivo tiene metas para lograr lo anterior.

Son 17 objetivos, de los cuales son aplicables los siguientes para el tipo de proyecto a desarrollar, por sus metas tendientes a lograr el crecimiento económico y sustentable de micro, pequeñas y medianas empresas, generación de empleos, promoción del turismo, desarrollo urbano sostenible, y conservación de la biodiversidad, siendo los siguientes:

#### Objetivo 8. Trabajo decente y crecimiento económico

Promover el crecimiento económico inclusivo y sostenible, el empleo y el trabajo decente para todos.

**Meta 8.3** Promover políticas orientadas al desarrollo que apoyen las actividades productivas, la creación de puestos de trabajo decentes, el emprendimiento, la creatividad y la innovación, y fomentar la formalización y el crecimiento de las microempresas y las pequeñas y medianas empresas, incluso mediante el acceso a servicios financieros.

**Meta 8.5** De aquí a 2030, lograr el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todas las mujeres y los hombres, incluidos los jóvenes y las personas con discapacidad, así como la igualdad de remuneración por trabajo de igual valor.

**Meta 8.9** De aquí a 2030, elaborar y poner en práctica políticas encaminadas a promover un turismo sostenible que cree puestos de trabajo y promueva la cultura y los productos locales.

#### Objetivo 11. Ciudades y comunidades sostenibles

Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (QUINTO NEGRO), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



## DESARROLLO URBANO

Con el amor de Baja California.  
Desarrollo Urbano y Residencial Territorial

**Meta 11.3** De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.

**Meta 11.a** Apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales fortaleciendo la planificación del desarrollo nacional y regional.

- **Objetivos de desarrollo del milenio (2000)**

Estos comprenden ocho objetivos con 21 metas, que se desprenden de la Declaración del Milenio de las Naciones Unidas, firmada por los líderes mundiales en septiembre de 2000. Los ODM comprometen a la comunidad internacional a luchar contra la pobreza, el hambre, las enfermedades, el analfabetismo, la degradación medioambiental y la discriminación contra las mujeres.

### 1.1.2 Marco federal

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (1917)**

En sus artículos 25, 26, 27, 73 y 115 se establecen los principios de planeación y ordenamiento de los recursos naturales; la responsabilidad de la nación en el ordenamiento de los asentamientos humanos.

Dentro de estos artículos también se da la facultad al Congreso de la Unión para expedir leyes que promuevan la concurrencia de los tres órdenes de gobierno en materia de asentamientos humanos. Además, establece las facultades de la Federación, el Estado y los municipios para llevar a cabo acciones en materia de planeación del desarrollo urbano.

- **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (2016)**

En los artículos 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 11 se establece la concurrencia de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos.

Define al desarrollo urbano como el proceso de planeación y regulación de los centros de población, para cuya regulación prevé la necesidad de elaborar planes y programas de desarrollo urbano por los municipios.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA

Gobierno del Estado de Baja California

DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Establece que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales. Califica de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.

● **Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (1988)**

En los artículos 17, 19, 23, 99 y 135, se especifica la obligatoriedad de este instrumento en el esquema de planeación nacional del desarrollo; además de mandatar la existencia de un equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales. Indica la relevancia de los programas de ordenamiento ecológico para los planes y programas de desarrollo urbano y vivienda. Señala que el establecimiento de usos, reservas y destinos, en los planes de desarrollo urbano, deberá de seguir los criterios ecológicos para la preservación y aprovechamiento sustentable del suelo; así como que los criterios para prevenir y controlar la contaminación del suelo se deberán de considerar dentro de la ordenación y regulación del desarrollo urbano.

● **Ley General de Protección Civil (2012)**

Los artículos 14 y 84 establecen que el Sistema Nacional es un conjunto orgánico y articulado de estructuras, relaciones funcionales, métodos, normas, instancias, principios, instrumentos, políticas, procedimientos, servicios y acciones, que establecen corresponsablemente las dependencias y entidades del sector público entre sí, con las organizaciones de los diversos grupos voluntarios, sociales, privados y con los Poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial, de los organismos constitucionales autónomos, de las entidades federativas, de los municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, a fin de efectuar acciones coordinadas, en materia de protección civil.

Y señala que la construcción, edificación, realización de obras de infraestructura y los asentamientos humanos que se lleven a cabo en una zona determinada requieren de elaborar un análisis de riesgos y, en su caso, definir las medidas para su reducción, tomando en consideración la normatividad aplicable y los Atlas municipales, estatales y el Nacional.

● **Ley de Aeropuertos (1995)**

El artículo 2 señala que se entenderá por Aeropuerto, al "aeródromo civil de servicio público, que cuenta con las instalaciones y servicios adecuados para la recepción y despacho de aeronaves, pasajeros, carga y correo del servicio de transporte aéreo



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (ODOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENVENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA

DESARROLLO URBANO

Secretaría de Comunicaciones y  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

regular, del no regular, así como del transporte privado comercial y privado no comercial."

En el Capítulo III se establecen los mecanismos para el otorgamiento de concesiones y permiso de operación de aeropuertos por parte de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, y en su artículo 14 se indica que se podrán asignar concesiones a las sociedades mercantiles con participación mayoritaria de los gobiernos de las entidades federativas o de los municipios constituidas para la administración, operación, explotación y, en su caso, construcción de aeropuertos.

- **Reglamento de la Ley de Aeropuertos (2000)**

El artículo 1 establece el objetivo del Reglamento, que consiste en regular la construcción, administración, operación y explotación de los aeródromos civiles, como partes integrantes de las vías generales de comunicación aérea. Su artículo 23 especifica lo que como mínimo debe contemplar el programa maestro de desarrollo para proyectos y construcción de aeródromos.

En su Capítulo II, señala de manera general las disposiciones para la Construcción, reconstrucción, ampliación, conservación y mantenimiento de aeródromos.

### 1.1.3 Marco local

- **Constitución Política del Estado libre y soberano de Baja California (1953)**

En su artículo 82 establece que son facultades y obligaciones de los ayuntamientos, formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así mismo señala que para el mejor desempeño de las facultades que le son propias, así como para la prestación de servicios públicos y el ejercicio de las funciones que le son inherentes, los ayuntamientos tendrán a su cargo el agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales; sin embargo, actualmente éstos servicios están a cargo de las Comisiones Estatales de Servicios Públicos.

- **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California (1994)**

En sus artículos 1, 2, 10, 11, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 110, 111 y 112, señala que los Programas y Declaratorias que expidan las autoridades competentes conforme a sus normas, son de orden público e interés social. El objeto de esta ley es el de establecer las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (JOOS NEGRS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA

Gobernación del Estado

DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,

Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos de áreas y predios.

La fracción IV del artículo 20, señala las atribuciones del estado a través de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado (CODEUR): En ausencia de Programas de Desarrollo Urbano o de lineamientos específicos aplicables a determinadas áreas y predios, establecer las directrices generales conforme a los cuales serán autorizados los usos del suelo, localización y construcción de edificaciones y modificación o introducción de servicios de infraestructura básica en los Centros de Población, así como en las propuestas de anteproyecto de acciones de urbanización.

Esta Ley, también especifica que la planeación del desarrollo urbano en el Estado estará a cargo del Gobernador a través de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial (SAHOPE, SIDURT), la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado y los Ayuntamientos.

Se señala que, a través de los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta ley, se llevarán a cabo las políticas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente.

● Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California (2001)

Dentro de sus artículos 1, 15, 29 y 40, se establece que es el objetivo de esta ley el de establecer las bases para definir los principios mediante los cuales se habrá de formular, conducir y evaluar la política ambiental en el Estado, así como los instrumentos y los procedimientos para su aplicación, prevenir el deterioro ambiental, de manera que sea compatible la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas, así como preservar y proteger la biodiversidad, establecer, regular y administrar las áreas naturales protegidas (ANP).

Menciona también que dentro de la planeación del desarrollo estatal y municipal deberá incorporarse lo ambiental como una de sus dimensiones; además de que los programas de ordenamiento ecológico deberán ser considerados en los programas de desarrollo urbano estatal y municipal; y para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, establece que en la determinación de usos de suelo que definen los programas de desarrollo urbano, se considerarán las condiciones topográficas, climatológicas y meteorológicas, para asegurar la adecuada dispersión de contaminantes.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

- Ley de protección Civil y Gestión Integral de Riesgos del Estado de Baja California (2017)

El artículo 141 establece que en el Atlas Estatal de Riesgos y en los respectivos Atlas Municipales de Riesgos, deberán establecerse los diferentes niveles de peligro y riesgo, para todos los fenómenos que influyan en las distintas zonas. Dichos instrumentos deberán ser tomados en consideración por las autoridades competentes, para la planeación urbana y el establecimiento de políticas de desarrollo y acciones de prevención; así como para la autorización o no de cualquier tipo de construcciones, obras de infraestructura o asentamientos humanos.

- Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California (1971)

En los artículo 1, 15, 19, 30 y 48, establecen que se entiende por Fraccionamiento Tipo Granja, que la autoridad Municipal de conformidad con la Planificación Regional del Estado de Baja California, fijará las zonas en que puedan establecerse fraccionamientos y el tipo de los mismos; de acuerdo con las clasificaciones del Reglamento, y que se autorizarán fraccionamientos habitacionales, de cualquier tipo, que queden fuera del perímetro de los de las ciudades, siempre y cuando el fraccionador resuelva por su cuenta lo relativo a todos los servicios públicos. Y no se autorizarán fraccionamientos que no se ajusten al Plan y a falta de éstos, los fraccionamientos se autorizarán con la tendencia al mejoramiento de la vecindad. Y señala que un Fraccionamiento Tipo Granjas, es aquel que además de alojar casas habitacionales los lotes son suficientemente grandes para destinarlos al desarrollo de actividades agropecuarias, tales como siembra de hortalizas, árboles frutales, plantas avícolas, colmenas, criaderos de cerdos, engordas de ganado y otros.

### 1.2 Contexto de planeación

#### 1.2.1 Contexto federal

- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 (2019)

En su Política Social establece la necesidad de construir un país con bienestar, cuyo objetivo más importante del gobierno de la Cuarta Transformación es que la población de México esté viviendo en un entorno de bienestar. Y que la construcción de la paz y la seguridad, los proyectos regionales y los programas sectoriales que opera el Ejecutivo Federal están orientados a ese propósito sexenal. Señala como objetivo primordial de gobierno, que la población viva en un entorno de bienestar, satisfaciendo las necesidades de las presentes generaciones sin comprometer la capacidad de las futuras, generando en la sociedad conciencia ambiental y cuidado del entorno en el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano, garantizando un futuro habitable y armónico.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OOS NEGROS) DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



DESARROLLO URBANO

Sociedad en Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Y el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano que deriva del Plan Nacional de Desarrollo Señala que el ordenamiento y la planeación territorial debe ser base del bienestar de las personas y el uso eficiente del suelo; con un crecimiento ordenado de los asentamientos humanos y los centros de población; además de consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad; fomentando siempre el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo con estándares de calidad internacional.

- Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024 (2021)

Establece dentro de sus Objetivos Prioritarios el "Transitar a un modelo de desarrollo urbano orientado a ciudades sostenibles, ordenadas y equitativas que reduzcan las desigualdades socioespaciales en los asentamientos humanos", el cual se orienta a la atención del desarrollo urbano nacional a través de un enfoque territorial en dos problemáticas principales: dispersión o expansión física desequilibrada, desprovista de una adecuada cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos de calidad, y la falta de estructuración interna de las ciudades, desarticulada y sin una mezcla de usos del suelo compatible; con carencias en la dotación de espacio público, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y movilidad urbana sustentable; las cuales se circunscriben en los ámbitos de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de las ciudades, y establece como estrategia prioritaria el elaborar e implementar proyectos que atiendan de forma integral las principales problemáticas urbanas y ambientales en materia de espacio público, equipamiento y movilidad, para lo cual señala como acción puntual, el elaborar e implementar proyectos que atiendan de forma integral las principales problemáticas urbanas y ambientales en materia de espacio público, equipamiento y movilidad.

- Programa Sectorial de Comunicaciones y Transportes 2020-2024 (2020)

Este Programa Sectorial, derivado del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, establece tres objetivos prioritarios:

**Objetivo prioritario 1:** Contribuir al bienestar social mediante la construcción, modernización y conservación de infraestructura carretera accesible, segura, eficiente y sostenible, que conecte a las personas de cualquier condición, con visión de desarrollo regional e intermodal.

**Objetivo prioritario 2:** Contribuir al desarrollo del país mediante el fortalecimiento del transporte con visión de largo plazo, enfoque regional, multimodal y sustentable, para que la población, en particular las regiones de menor crecimiento, cuenten con servicios de transporte seguros, de calidad y cobertura nacional.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (COJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

**Objetivo prioritario 3:** Promover la cobertura, el acceso y el uso de servicios postales, de telecomunicaciones y radiodifusión, en condiciones que resulten alcanzables para la población, con énfasis en grupos prioritarios y en situación de vulnerabilidad, para fortalecer la inclusión digital y el desarrollo tecnológico.

**Objetivo prioritario 4:** Consolidar la red de infraestructura portuaria y a la marina mercante como detonadores de desarrollo regional, mediante el establecimiento de nodos industriales y centros de producción alrededor de los puertos y; mejorando la conectividad multimodal para fortalecer el mercado interno regional.

El objetivo 2 impulsa los proyectos regionales y obras de infraestructura de transporte regional, como el proyecto sujeto de estas Directrices, con lo que se alinea la planeación estatal con los preceptos que marca el programa federal.

Para la atención de la problemática mencionada, este Programa considera, entre otras acciones, lo siguiente:

- Orientar la inversión pública y privada hacia los proyectos de infraestructura estratégicos, que por su relevancia generen valor interno a las ciudades, así como evolución y progreso a la nación, a partir de un sistema de planeación y evaluación de largo plazo basado en sistemas logísticos y de movilidad, y objetivos de desarrollo social y regional.

Para lo anterior, el Objetivo 2 establece seis estrategias prioritarias con acciones puntuales, entre las cuales las que tienen que ver con el desarrollo e impulso de la infraestructura aeroportuaria se indican a continuación:

**Estrategia prioritaria 2.1** Impulsar proyectos de infraestructura aeroportuaria y ferroviaria en función de las prioridades del desarrollo regional y la inclusión social, a fin de mejorar la cobertura y propiciar una mayor conectividad territorial, en particular en las zonas de menor crecimiento.

**Acción Puntual 2.1.6** Fomentar la modernización y ampliación de aeropuertos para mejorar la conectividad y fortalecer los programas de desarrollo regional y turístico.

**Estrategia prioritaria 2.2** Fortalecer los mecanismos de asignación de la inversión pública y privada en conservación, ampliación y modernización de la infraestructura aeroportuaria y ferroviaria a fin de orientarla a la mejora de los servicios y a la atención de las necesidades de conectividad regional, con prioridad en la región sur sureste.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OZOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA

DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

**Acción Puntual 2.2.1** Vigilar el cumplimiento de la inversión privada comprometida por los concesionarios y asignatarios para la conservación, ampliación y mejora de la infraestructura aeroportuaria y ferroviaria para fomentar proyectos orientados al desarrollo y conectividad regional.

### 1.2.2 Contexto estatal

- **Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027 (2022)**

El Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027 (PEDBC 2022-2027) es el documento rector en el que se plasman los desafíos y áreas de oportunidad que logrará el Gobierno, con el fin de impactar en la prosperidad de los bajacalifornianos.

Es la hoja de ruta que guía el actuar de este Gobierno, potencializando el beneficio de la población mediante la construcción y consolidación de relaciones intergubernamentales. Establece 10 Políticas Públicas, entre las que se encuentra la 7.6 Desarrollo Urbano y Regional, que generan sinergias, bajo un esquema de complementariedad de esfuerzos para lograr los resultados planeados. Para ello, se han diseñado políticas públicas mediante las cuales se buscará alcanzar los objetivos en los diferentes ámbitos del desarrollo del Estado, mismas que orientan el ejercicio de la Administración Pública Estatal con un enfoque que pone en el centro de cada política a las personas, es decir, a una población objetivo beneficiaria de los programas y proyectos, lo que focaliza su impacto y sus resultados.

El PEDBC 2022-2027, establece 10 Políticas Públicas, entre las que se encuentra la Política Pública 7.6 Desarrollo Urbano y Regional, cuyo fin es *"Contribuir al desarrollo del Estado en beneficio de toda su población, garantizando el derecho humano a la movilidad, mediante la dotación de infraestructura y servicios de comunicación y transporte, mejorando la prestación de los servicios de agua potable y saneamiento, ordenamiento del territorio, disponibilidad de suelo y propiedad regularizada, vivienda y equipamiento público que permitan la cohesión y conectividad de las ciudades y comunidades sostenibles"*, que es aplicable para el objetivo de las presentes Directrices.

La Estrategia 1 de la Política 7.6 Desarrollo Urbano y Regional, impulsa la gestión binacional entre el Gobierno de Baja California y Estados Unidos para la coordinación de logística, seguridad e infraestructura de transporte y cruces fronterizos que mejoren la movilidad trasfronteriza y el desarrollo de la región.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura  
Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

Asimismo, la Política 7.6 Desarrollo Urbano y Regional, se construye de 8 componentes, que, por su pertinencia al tipo de acción de urbanización para promoción de la logística, comunicaciones y desarrollo regional, como lo es un aeropuerto internacional, destacan los que se enlistan a continuación, y sus respectivas Líneas de Política (LP) y Proyectos aplicables.

**7.6.1 Logística y transporte de personas y mercancías.** Contar con una red de comunicaciones y transportes moderna y eficiente, que impulse el desarrollo regional, la logística y el transporte multimodal, con vialidades y carreteras que propicien la movilidad de personas y el intercambio eficiente de bienes y servicios, a través de la consolidación de grandes proyectos de infraestructura para el desarrollo urbano en el Estado.

LP.6.1.2 Infraestructura portuaria, aeroportuaria y ferroviaria.

Proyecto: Aeropuerto Ensenada-Ojos Negros.

**7.6.2 Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio.** Gestionar el uso del territorio en beneficio de la población, promoviendo el aprovechamiento racional y equilibrado de los asentamientos humanos y las actividades productivas, cumpliendo con el marco normativo y atendiendo los objetivos y estrategias establecidos en los instrumentos de planeación urbana y regional del Estado.

LP.6.2.1 Desarrollo Urbano Ordenado.

Proyecto: Elaboración de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano.

- **Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California 2009-2013 (2010)**  
Considera las tendencias en la protección del medio ambiente, el desarrollo urbano y regional, las actividades económicas y la interacción fronteriza; promueve e impulsa la reforma urbano-regional que demanda el desarrollo de Baja California con visión a 20 años.

Las políticas y estrategias que ofrece el Plan constituyen la base del esquema del desarrollo regional de Baja California, en cuanto al Eje Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio, establece que el ordenamiento territorial, incluye el uso racional y equilibrado del territorio a nivel Estado y al interior de sus ciudades, lo que implica propiciar la accesibilidad y movilidad de toda su población de una manera eficiente, lo que se entiende como la infraestructura social que ayuda a disminuir la disparidad de oportunidades acercando a la gente a servicios básicos como salud, educación y otros equipamientos.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA

Gobernación del Estado

DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Residencial

- **Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (2014)**

Este instrumento busca contar con un Modelo de Ordenamiento Ecológico actualizado, con la finalidad de instrumentarlo para regular o inducir los usos y las actividades productivas, enfocado en la protección del medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, para que, de esta manera, se pueda fomentar un óptimo equilibrio del territorio, orientado a un desarrollo sostenible.

### 1.2.3 Contexto municipal

- **Plan Estratégico Municipal de Ensenada, Visión 2034 (2020)**

En el Eje Urbano metropolitano: Dignificación de las localidades urbanas y rurales, establece como objetivo consolidar los centros urbanos sostenibles, resilientes y garantizar su conexión en una red funcional y como estrategia señala la necesidad de garantizar y gestionar infraestructura y equipamientos óptimos, eficientes e incluyentes que satisfagan las demandas de los pobladores de las ciudades y principales poblados del municipio.

- **Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 (2022)**

Las líneas estratégicas del Eje 3.Desarrollo Territorial y Medio Ambiente, y el Eje 5.Desarrollo Sustentable, contempla proyectos y acciones encaminados a impulsar el ordenamiento urbano, y el potencial de desarrollo de las regiones del municipio de acuerdo a su vocación económica, y sus ventajas comparativas y competitivas, para así generar inversión, empleo y beneficios sociales, contribuyendo al incremento de la calidad de vida de la población, la mejora de los servicios públicos y la infraestructura.

- **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ensenada, Baja California (1980)**

En su eje 3 Desarrollo Territorial establece como objetivo el impulsar un ordenamiento urbano, armónico y compatible con el medio ambiente en observancia estricta con el Desarrollo Urbano y señala como estrategia mejorar las condiciones del municipio, para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos conforme a estrategias y planes determinados. Y en el eje 5 Desarrollo Sustentable establece como objetivo establecer normas que faciliten el aprovechamiento de las vocaciones del municipio, para que sea reflejado en el bienestar de la ciudadanía, y como establece como estrategia vincular a los diversos actores económicos del municipio para incrementar las posibilidades de desarrollo de la población.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

### 1.3 Delimitación de la zona de estudio

La zona de estudio se define en el entorno de la localidad rural Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros), localizada en el municipio de Ensenada, a 37 km al este de la ciudad de Ensenada, en la delegación Real del Castillo, coordenadas geográficas  $31^{\circ} 54' 46''$  latitud norte y  $116^{\circ} 16' 23''$  longitud oeste. Se comunica por la carretera federal no. 3 Ensenada-El Chinero, hacia el oeste con la ciudad de Ensenada y hacia el este con Lázaro Cárdenas (Valle de la Trinidad), El Chinero y San Felipe.

Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros) forma parte del corredor regional Ensenada-Valle de la Trinidad con implicaciones agrícolas. El valle agrícola está soportado por una serie de localidades rurales dependientes de Real del Castillo Nuevo.

Para el análisis macro de las presentes Directrices, se delimitó un área de estudio con una superficie de 26,973.60 ha, en donde se concentran las localidades comentadas, y las áreas de cultivo circundantes a Ojos Negros. El polígono del área de estudio, se delimita con 11 vértices, de acuerdo a las siguientes coordenadas con sistema de proyección UTM, datum WGS84, zona 11 norte.

Tabla 1: Vértices del área de estudio

VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
AE-0	560,505.3301	3,541,074.2598
AE-1	562,992.4184	3,542,026.7617
AE-2	569,315.9727	3,540,465.7169
AE-3	570,956.3927	3,537,661.1279
AE-4	581,963.0814	3,534,380.2880
AE-5	586,566.8406	3,528,665.2766
AE-6	585,482.0467	3,525,199.2280
AE-7	580,640.1621	3,524,670.0603
AE-8	578,205.9905	3,524,722.9771
AE-9	566,643.6757	3,525,199.2280
AE-10	565,241.3813	3,528,532.9847
AE-11	563,151.1687	3,533,612.9948

Fuente: SIDURT, 2022



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (CÓDOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**

Secretaría de Infraestructura  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Asimismo, se definió un **área de aplicación** más acotada, con una superficie de 12,114.20 ha, para efectos de la definición de la zonificación primaria, a partir de algunos elementos del medio físico natural y del medio físico transformado; del primero principalmente la orografía, del segundo los límites ejidales, el trazo de la carretera federal no. 3, así como las brechas que comunican el área de aplicación. Los límites identificados son:

- Al norte: el límite del Ejido Real del Castillo Viejo
- Al sur: la carretera Federal no. 3
- Al este: el límite del Ejido Sierra Juárez / la cota 860 m del lomerío este
- Al oeste: la línea base del lomerío escarpado que delimita el valle al oeste / cota 720 m.

El polígono del área de aplicación, se delimita con los vértices que se muestran en la tabla a continuación.

Tabla 2: Vértices del área de aplicación

VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y	VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
0	563,600.9613	3,534,348.5380	21	569,548.8065	3,527,765.6915
1	564,278.2960	3,534,623.7052	22	568,786.8050	3,528,146.6922
2	565,167.2978	3,534,983.5392	23	567,410.9689	3,527,532.8577
3	566,543.1339	3,535,597.3738	24	566,648.9674	3,527,469.3576
4	567,368.6355	3,535,639.7072	25	566,543.1339	3,527,257.6905
5	567,982.4701	3,535,660.8739	26	566,056.2996	3,528,718.1934
6	568,617.4713	3,535,703.2074	27	566,077.4663	3,528,993.3606
7	569,781.6403	3,535,872.5410	28	565,611.7987	3,529,332.0279
8	570,416.6416	3,535,766.7075	29	565,357.7982	3,529,755.3621
9	571,242.1433	3,535,703.2074	30	565,146.1311	3,530,263.3631
10	571,940.6447	3,535,660.8739	31	564,997.9641	3,530,665.5306
11	572,109.9783	3,535,491.5403	32	565,061.4642	3,530,919.5311
12	573,930.3153	3,532,485.8676	33	564,849.7971	3,531,110.0315
13	577,253.4886	3,533,734.7034	34	564,743.9636	3,531,554.5324





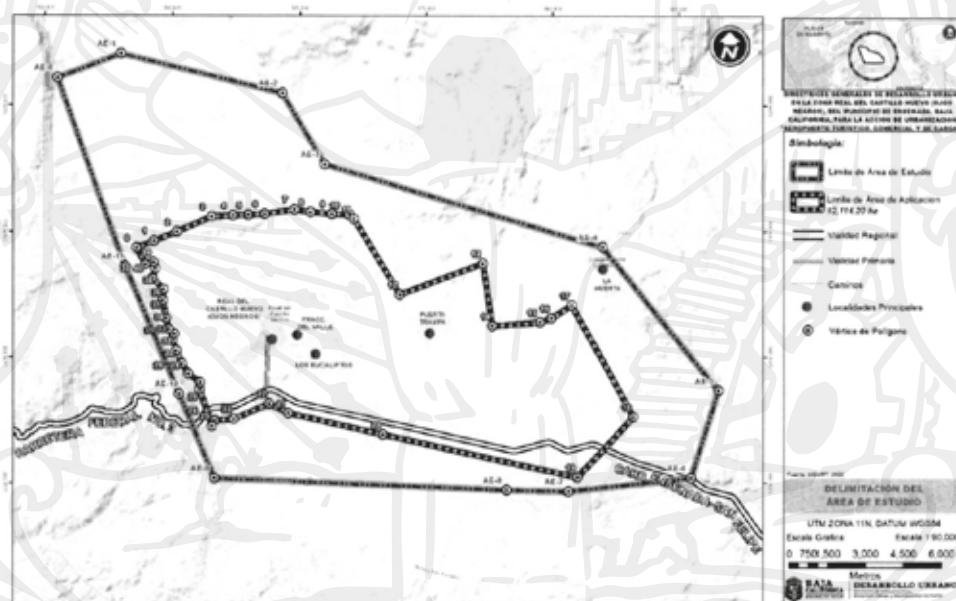
## **DESARROLLO URBANO**

descripción de la infusión de leche.

VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y	VÉRTICE	COORDENADA X	COORDENADA Y
14	577,634,4894	3,531,237.0318	35	564,616.9633	3,532,253.0338
15	579,518.3265	3,531,385.1987	36	564,638.1301	3,532,697.5347
16	579,962.8274	3,531,554.5324	37	564,214.7959	3,533,120.8689
17	580,767.1623	3,532,062.5334	38	564,320.6294	3,533,523.0363
18	583,180.1671	3,527,617.5245	39	564,257.1293	3,533,777.0368
19	580,999.9961	3,525,225.6864	40	563,939.6287	3,533,692.3700
20	573,252.9806	3,526,919.0231			

Fuente: SIDURT, 2022

#### Mapa 2: Delimitación del área de estudio



Fuente: SIDURT, 2022



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DEENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA

Gobierno del Estado

DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

## 2 DIAGNÓSTICO GENERAL

### 2.1 Medio físico natural

#### 2.1.1 Clima

La zona del área de estudio presenta un clima Seco Templado, y Templado Subhúmedo, con lluvias de invierno y verano seco. La temperatura media anual es de 16°C a 18°C con temperaturas máximas que van de 40°C a 42°C (muy caliente) y mínimas de -6°C a -4°C (muy fría). La presencia de heladas oscila con un promedio de 1 a 8 días a partir del mes de noviembre hasta el mes de abril. En Ojos Negros la dirección dominante del viento es oeste (W) con dirección este (E).

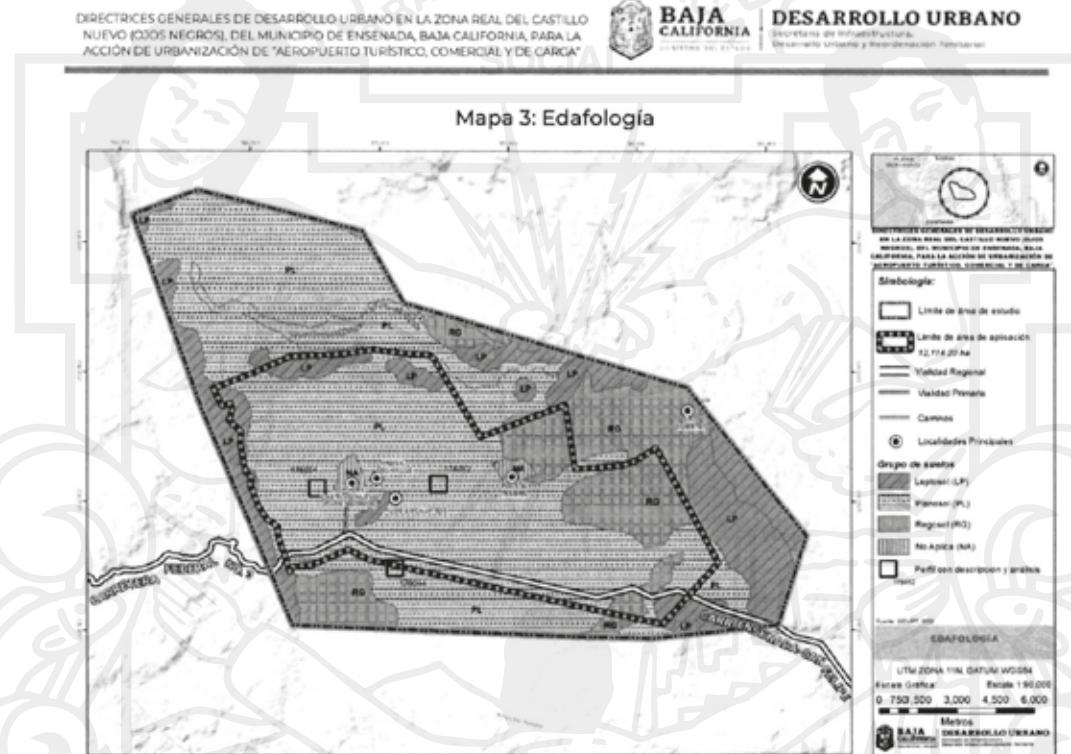
Se presentan lluvias durante los meses de noviembre a abril, y variación extrema de temperaturas. Durante estos meses, el rango de días con lluvia mayor de 0.1 mm varía de 0 a 29, con una precipitación total de 25 a 50mm; no se considera temporada de lluvias durante los meses de mayo a octubre, la precipitación total es menor de 50 mm durante estas fechas. El clima está caracterizado como frío y húmedo en invierno, caso contrario en verano al mostrar un estado seco y caliente. El ecosistema asociado con este tipo de clima y localización geográfica es comúnmente conocido como "mediterráneo", el cual se establece en gran parte de la costa oeste y norte de Baja California y la costa sur de California (Ponce, s.f.).

#### 2.1.2 Edafología y geología

Los tipos de suelo predominantes en el valle son: el planosol, de textura gruesa que indica suelos con mucha arena (en la planicie Sangre de Cristo), y de textura media, es decir suelos con equilibrio de arcilla, limo y arena (planicie Real del Castillo); el regosol en la bajada con lomerío (Sangre de Cristo) y el leptosol en las zonas cerriales (INEGI, 2007).

El término Planosol hace alusión a su presencia en zonas llanas o inundadas, se caracterizan por un horizonte aluvial degradado abruptamente sobre un denso subsuelo, considerándose suelos pobres (Pineda, s.f.). Este tipo de suelo dispone de texturas medianas o finas, se caracterizan por tener mal drenaje y suelen inundarse. Las abundantes sales solubles y el sodio intercambiable son parte de su exposición (INEGI, 1984). Además, su substrato geológico corresponde al suelo Aluvial, que son de materiales transportados o depositados en las planicies costeras y valles interiores, permitiendo agricultura intensiva y mecanizada, apto para toda clase de cultivos.





Fuente: SIDURT, 2022 (en base a INECI)

El valle de Ojos Negros es una depresión de origen tectónico que se formó debido a fuerzas de tensión entre dos fallas; está rodeado de rocas prebatolíticas, que dieron origen a esquistos y gnesis, rocas ígneas intrusivas como tonalita, granodiorita y gabro. En el valle se localizan dos fallas importantes; al oeste la falla de Ojos Negros y al este al pie de la Sierra de Juárez la falla de San Miguel.

### 2.1.3 Topografía y orografía

El área de estudio se localiza en la Provincia Península de Baja California Norte, formando parte de la subprovincia de las Sierras de Baja California que se encuentran al noroeste del Estado, hacia el sur, se caracteriza por las unidades orográficas de las cordilleras de Sierra Juárez y de San Pedro Martir, donde la formación de sierras y mesetas son dominantes y en menor proporción lomeríos y llanuras.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS) DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA

Desarrollo de Infraestructura, Cultura,

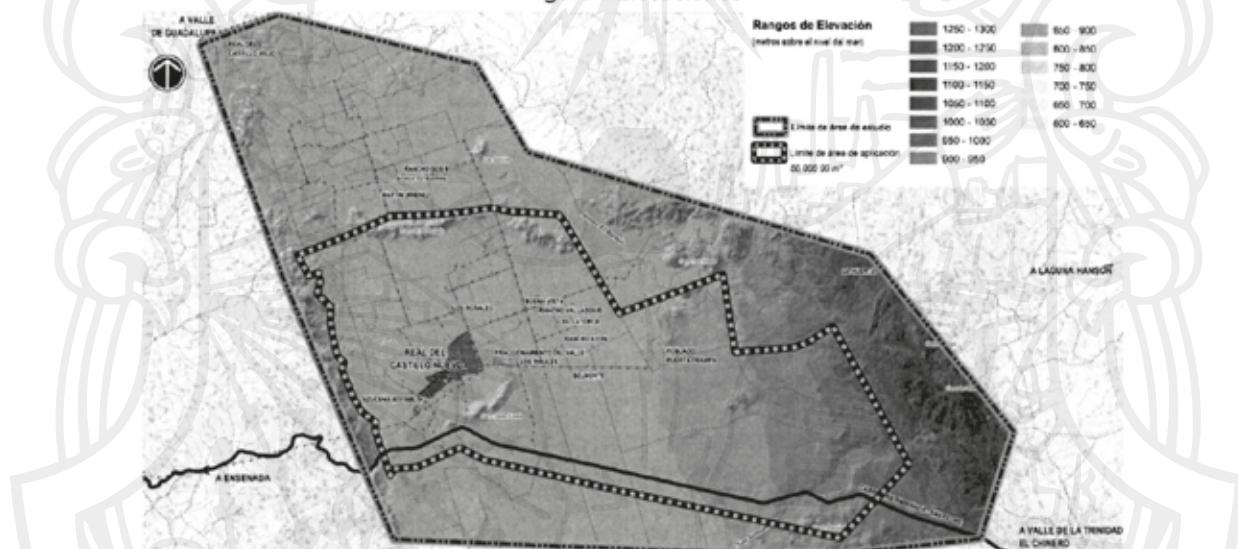
Desarrollo Urbano y Recreación, Turismo

DESARROLLO URBANO

El valle se encuentra dentro de la subcuenca del arroyo del mismo nombre; éste es una depresión natural de forma más o menos rectangular, rodeado de montañas por todos lados, cubriendo un área de aproximadamente 113 km<sup>2</sup>, con coordenadas 31°52' y 31°57' N y 116°12' y 116°19'W. La elevación del terreno varía desde los 740 msnm en la entrada del valle, sobre el margen noreste cerca del Arroyo el Barbón hasta los 665 msnm en el extremo noroeste del mismo, en donde se unen ambos arroyos: Ojos Negros y El Barbón. El promedio de elevación es alrededor de los 705 msnm y la pendiente media va de Este a Oeste entre 0.5% y 1%.

Es considerado un área de cultivo, dos curvas de nivel atraviesan de forma perpendicular el área de estudio, además de una curva de nivel maestra de 750 msnm justo en el límite izquierdo del área; la carretera Federal libre No. 3.

Figura 1: Elevaciones



Fuente: SIDURT, 2015



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA

Secretaría de Desarrollo Rural

Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

DESARROLLO URBANO

## 2.1.4 Hidrología

El área de estudio forma parte de la Región Hidrológica RH1 Baja California Noroeste, Cuenca 1C Río Tijuana – Arroyo de Maneadero, y subcuenca 1Cc Río Guadalupe y 1Ca Arroyo de Maneadero. Los escurrimientos superficiales principales son los arroyos El Barbón y San Salvador, cruzan el valle en dirección este-oeste; ambos son corrientes intermitentes.

El arroyo El Barbón se origina por las escorrentías de la Laguna Hanson, después de cruzar el valle se convierte en un tributario del Arroyo Guadalupe. El arroyo San Salvador se alimenta de las escorrentías provenientes de las sierras al sur del valle, continua su recorrido hacia el valle de Maneadero hasta desembocar en el Océano Pacífico. De acuerdo a INEGI, el escurrimiento superficial de la precipitación media anual en el área está dividido en dos unidades: una con un coeficiente de 0% a 5%, y la otra de 5% a 10%.

El área de estudio se encuentra en una unidad geohidrológica con material no consolidado con posibilidades altas, la dirección de flujo de agua subterránea va con dirección de este a oeste. De acuerdo a la Carta Hidrológica de Aguas Subterráneas de Ensenada (INEGI, 1981). Son dos los acuíferos que se ubican en el área de estudio, el de Ojos Negros y el de Real del Castillo.

El acuífero de Ojos Negros, con clave 0208 de acuerdo a CONAGUA, es de tipo libre, compuesto de rocas ígneas y metamórficas de baja permeabilidad. De acuerdo a información del Registro Pública de Derechos del Agua (REPDA), en 2013 existían 169 aprovechamientos, de los que 146 corresponden a pozos, 19 norias y 4 manantiales, de las que en conjunto se extrae un volumen de 27.7 hm<sup>3</sup> anuales, donde el 98.9% es para uso agrícola, y el 1.1% para uso doméstico o pecuario. En cuanto a la disponibilidad del, este acuífero presenta déficit.

Tomando en cuenta la sobreexplotación en el acuífero de Ojos Negros, y siguiendo el régimen de operación actual, en un periodo de 50 años, la superficie agrícola se habrá reducido notablemente. Es necesario implementar un programa para reducir la extracción media anual, lo que deberá tener un impacto directo sobre las obras de uso agrícola, ya que los usos público-urbano, doméstico y abrevadero, son volúmenes muy pequeños.

En cuanto al acuífero Real del Castillo, con clave 0248, es de tipo libre, con características geológicas de buena permeabilidad; en este se reportan 116 obras para la extracción de aguas subterráneas, de las que 77 son pozos profundos y 39 pozos a cielo abierto. Este acuífero si cuenta con disponibilidad.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



### DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de Baja California

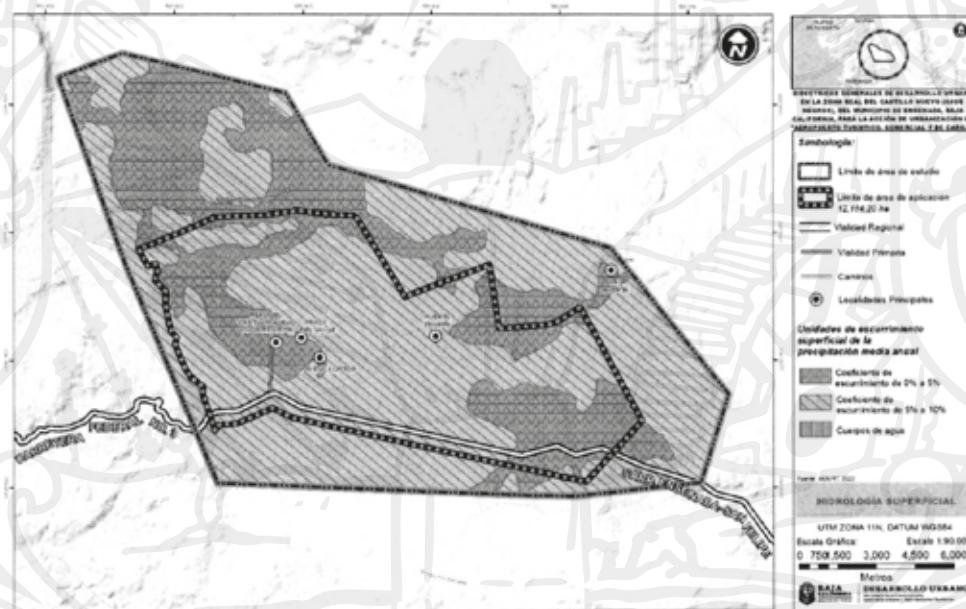
Tabla 3: Actualización de la disponibilidad media anual de agua 2020

ACUÍFERO	R	DNC	VEAS				DMA		
			VCAS	VEALA	VAPTYR	VAPRH	POSITIVA	NEGATIVA (Déficit)	
Cifras en millones de metros cúbicos anuales									
OJOS NEGROS (0208)	22.3	0.0	27.046300	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	-4.746300	
REAL DEL CASTILLO (0248)	11.7	0.0	11.106700	0.000000	0.000000	0.000000	0.593300	0.000000	

Donde: R: recarga media anual; DNC: descarga natural comprometida; VEAS: volumen de extracción de aguas subterráneas; VCAS: volumen concesionado/esignado de agua subterránea; VEALA: volumen de extracción de agua en las zonas de suspensión provisional de libre alumbramiento y los inscritos en el Registro Nacional Permanente; VAPTYR: volumen de extracción de agua pendiente de titulación y/o registro en el REPDIA; VAPRH: volumen de agua correspondiente a reservas, reglamentos y programación hidráulica. DMA: disponibilidad media anual del subsuelo.

Fuente: CONAGUA, 2020

Mapa 4: Hidrología superficial



Fuente: SIDURT, 2022 (en base a INEGI)



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA

Gobernación del Estado

DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,

Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

### 2.1.5 Vegetación y uso de suelo

El área de estudio se ubica en la porción Noroeste del Estado determinado como la ecorregión de California Mediterránea, cuya vegetación se compone de características similares desde el límite Internacional con los Estados Unidos de América hasta la altura de El Rosario, Baja California, y de la costa del Pacífico a las sierras de Juárez y San Pedro Martir, además de Isla Guadalupe. La primavera es la época de floración y crecimiento de especies anuales, aunque es posible encontrar varias de ellas durante los meses fríos y húmedos. Esta región florística cuenta con aproximadamente 795 géneros y 4,452 especies de plantas vasculares nativas, las comunidades vegetales presentes en esta región son: marismas, dunas, matorral costero, chaparral y bosque de coníferas.

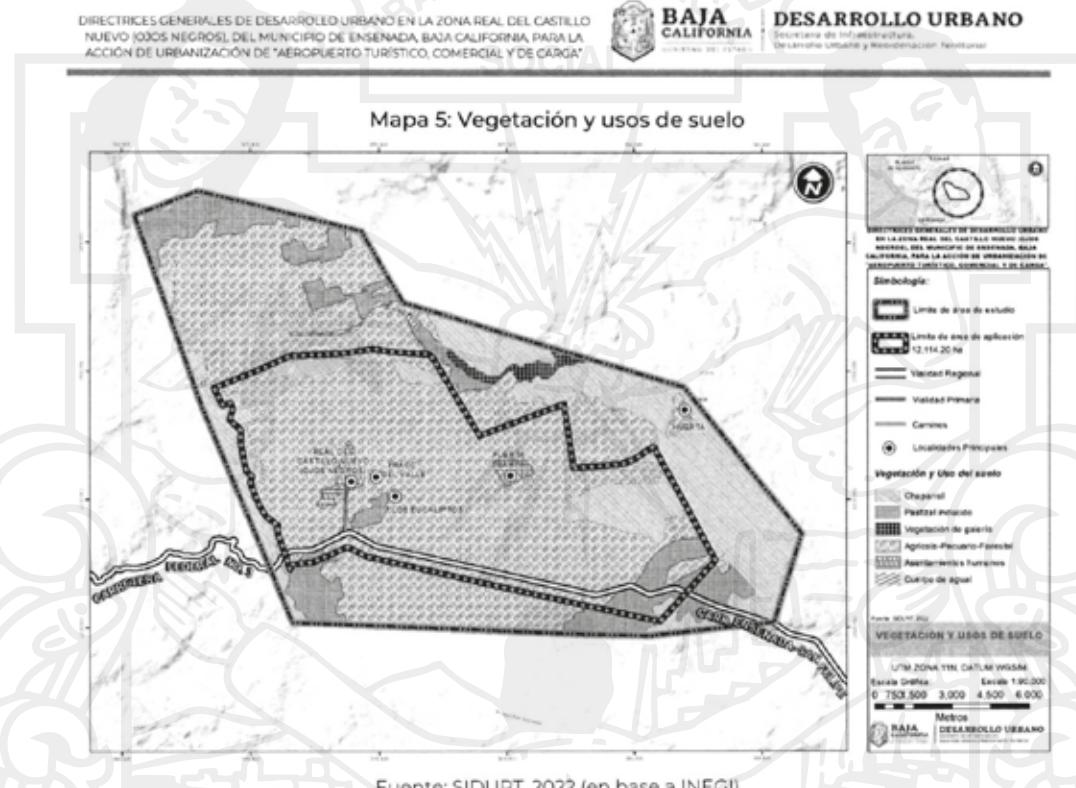
De acuerdo al INEGI, comprende zonas con agricultura de riego y temporal en la planicie, así como zonas de pastizal inducido. Los suelos del valle de Ojos Negros están siendo intensamente utilizados por una agricultura de riego altamente tecnificada, con el uso de sistemas de regadio por aspersión y goteo, dependiendo exclusivamente del agua subterránea. El ciclo de los cultivos es corto, y entre un ciclo y otro, extensas áreas de barbechan dejando al suelo prácticamente desnudo, sin prácticas de conservación contra la erosión hídrica y eólica, lo cual está afectando a algunas parcelas (Ponce, s.f.).

Distintas zonas del valle de Ojos Negros contienen una vegetación de tipo Chaparral y pastizal inducido, cerca del ejido Francisco Zarco se distingue por tener vegetación de galería, pero la mayor parte del área de estudio es considerada como un suelo no aplicable. La vegetación nativa comprende dos agrupaciones: chaparral y vegetación riparia. Las comunidades de chaparral se presentan en las laderas que rodean el valle en altitudes que van desde los 100 hasta los 1,300 msnm; algunas especies son la jojoba (*Simmondsia chinensis*), canutillo (*Ephedra californica*), huata (*Juniperus californica*) y mezquite (*Prosopis juliflora*).

La vegetación riparia en el cauce de los arroyos incluye álamo (*Populus fremontii*), sauce (*Salix bonplandiana*) y encino (*Quercus agrifolia*). En la actualidad existen dos ciénegas o humedales localizadas en el extremo noroeste del valle; las especies que se presentan son junco (*Juncus sp*), tule (*Typha domingensis*) y hierba del manso (*Anemopsis californica*).

De acuerdo al Manifiesto de Impacto Ambiental (MIA) aprobado por SEMARNAT en 2019, cuyo Sistema Ambiental Regional (SAR) incluye el área de estudio de estas Directrices, se encontraron 141 especies de flora en el área, aunque la mayor parte corresponde a suelo que ha sufrido cambio de uso por la actividad agropecuaria presente.





### 2.1.6 Fauna

La fauna de la región se identifica como perteneciente a las ecorregiones desérticas y Mediterráneas de América. La fauna en el valle de Ojos Negros puede ser dividida en dos grupos: aquellos que habitan áreas riparias y humedales, y los que habitan ecosistemas terrestres.

De acuerdo al MIA, en el primer grupo, perteneciente a las Aves (Ornitofauna), hay una amplia variedad de aves migratorias y residentes, un total de 250 especies potenciales de 41 familias, entre los que se encuentran los patos, un ave similar al pato que vive en agua dulce (*Fulica americana*), y la garza (*Bubulcus ibis*). Algunos de los pájaros más comunes son la codorniz californiana (*Callipepla californica*), paloma de ala blanca (*Zenaidura asiatica*), huilota común (*Zenaida Macroura*), lechuza blanca (*Tyto alba*), halcón (*Falco sp.*), y correcaminos norteño (*Geococcyx californicus*).



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**

Secretaría de Infraestructura Pública  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

En el segundo grupo, se encuentran los animales mamíferos (Mastofauna), de los cuales el MIA indica que son 58 especies de 15 familias, destaca la ardilla de California (*Spermophilus beecheyi*), conejo del desierto (*Sylvilagus Audubonii*), liebres cola negra (*Lepus Californicus*), rata (*Rattus Norvegicus*), mamíferos grandes como el venado bura del desierto (*Odocoileus Hemionus*), depredadores como el Puma (*Puma Concolor Californicus*), coyote (*Canis Latrans*), gato montés (*Lynx Rufus*), y el zorro gris (*Urocyon Cinereoargenteus*).

Las cinco especies con más individuos presentes son el pinzón mexicano (*Carpodacus mexicanus*), el tordo cabecicafé (*Molothrus ater*), el vaquero de ojos rojos (*Molothrus aeneus*), el cual es un ave migratorio, el gorrión corona blanca (*Zonotrichia leucophrys*), la huitlota común (*Zenaida macroura*) y el gorrión común (*Passer domesticus*). Estas especies pueden encontrarse en parvadas de más de 100 individuos, las cuales tienden a estar en el suelo, volando a una altura media y perchando en el cableado eléctrico.

Las especies exclusivas encontradas en el área fueron: el búho Asio flameus, el búho Strix occidentalis, el colibrí de garganta oscura Archilochus alexandrii, el cernícalo americano Falco sparverius, el herrerillo común *Psaltiparus minimus*, el chupasavia *Sphyrapicus nuchalis*, el saltapared *Troglodytes aedon parkeri* y la golondrina *Tachycineta bicolor*.

## 2.2 Medio socioeconómico

### 2.2.1 Características de la población

El área de estudio se componen de 123 localidades, que concentran a 4,149 habitantes, de acuerdo a los resultados del Censo de Población y Vivienda de INEGI (2020). La principal localidad es Real del Castillo Nuevo, mejor conocido como Ojos Negros, con 2,707 habitantes, que representan el 65% del total del área de estudio

Tabla 4: Población total en el área de estudio Censo 2020

Localidad	Población total	
	Habitantes	%
Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros)	2,707	65%
Fraccionamiento del Valle	332	8%
Poblado Puerta Trampa	317	8%
Los Eucaliptos	183	4%
La Huerta	110	3%
Resto de localidades	500	12%
Total =	4,149	100%

Fuente: SIDURT, 2022 (en base a INEGI)



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (LOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"

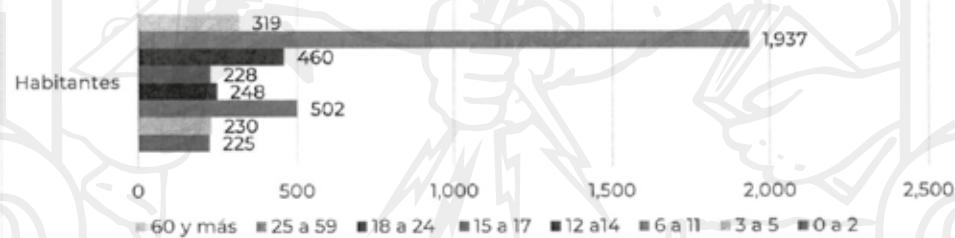


### DESARROLLO URBANO

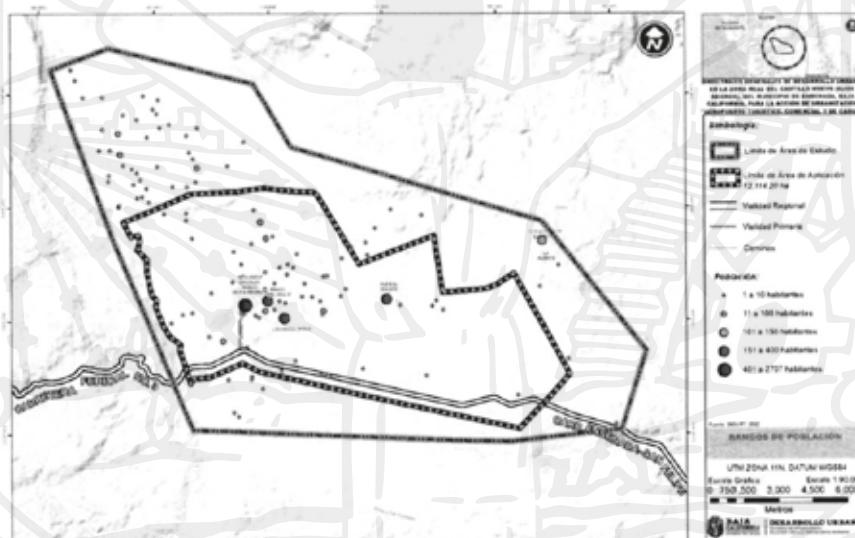
Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

En cuanto a la distribución de la población por rango de edad, la mayoría de los habitantes se ubica entre los 25 a 59 años, con mucha menos población siguen el rango de 6 a 11 años, y 18 a 24 años, y después todos los demás rangos. Lo anterior muestra que la mayor parte de los residentes del área de estudio son personas mayores de edad, y en etapa productiva.

Gráfica 1: Población por rango de edad en el área de estudio Censo 2020



Fuente: SIDURT, 2022 (en base a INEGI)  
Mapa 6: Rangos de población por localidad



Fuente: SIDURT, 2022 (en base a INEGI)



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA  
DESARROLLO URBANO  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Residencial Renovador

El 44.40% de la población son provenientes de fuera del Estado de Baja California, 37.64% está conformado por indígenas y sólo el 19.17% del total de la población mayor de 3 años habla una lengua indígena, y se sabe que por lo menos 3 personas dentro de este porcentaje no hablan español; además, por lo menos 5 personas del total se considera afromexicana o afrodescendiente. La comparación de porcentajes de población indígena en la localidad con su municipio es grande, ya que en Ensenada sólo es el 5.37% y de Baja California el 2.72%.

Es imprecisa la cantidad exacta de personas analfabetas entre 8 a 14 años de edad, ya que no se obtuvieron los datos de 2 Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB), pero de las 3 AGEB restantes se detectaron 21 personas; no obstante, se registró que 115 personas de 15 años y más no sabe leer ni escribir, siendo el 4.25% de la población total del valle de Ojos Negros. El 24% de las personas han terminado la educación secundaria y el 16% de las viviendas dispone de computadora personal, laptop o tablet.

Se determinó una baja cantidad de habitantes con alguna discapacidad en general, el 4.62% de la población tiene dificultad para ver, oír, comer, motriz, de concentración, entre otros.

Con respecto al estado civil de los habitantes, se consideró un rango de edad que va desde los 12 años en adelante, por lo tanto, se descartaron los 699 niños y niñas menores de 12 años para este censo; las personas casadas o en unión representan la mayoría siendo el 56.72% del total, mientras que las personas solteras quedan en segundo lugar con un 32.97% y finalmente las personas separadas o divorciadas figuran con el porcentaje más bajo, siendo de 10.31%.

En cuanto a hogares censales, son viviendas particulares habitadas por personas; se considera un hogar en cada vivienda particular, incluyendo casa única en el terreno, departamento en edificio, vivienda en vecindad, vivienda en cuarto de azotea, local no construido para habitación, vivienda móvil, refugio o clase no especificada. De acuerdo a lo anterior, se calcularon 720 unidades en el valle de Ojos Negros, dentro de las cuales, el 25.97% son hogares donde se considera a la mujer como la persona de referencia, por otro lado, el 74.03% es el hombre quien se sitúa como la persona a cargo.

También se incluye el tema de viviendas, ya sean tipo particulares habitadas, deshabitadas, de uso temporal, e incluso a las que faltan información de ocupantes; se identificaron 1208 unidades, el 59.60% están siendo habitadas, 20.78% se encuentran deshabitadas y 19.62% son de uso temporal. El promedio de ocupantes en viviendas es de 3.78, en cuanto a las habitadas, 93.75% disponen de una superficie con material distinto a la tierra, 58.19% de las viviendas particulares son de 2 o más dormitorios, 41.52% son de 1 dormitorio y el resto (0.29%) se desconoce. La mayoría de las viviendas



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (LOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA."



BAJA  
CALIFORNIA  
DESARROLLO URBANO  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

particulares habitadas disponen de energía eléctrica, y el 10% carecen del servicio de agua entubada, 84.72% disponen de drenaje, y 61.39% cuenta con retrete o sanitario, 30% carece de medio de transporte propio (automóvil, camioneta, motocicleta o motoneta) y 30.55% dispone de bicicleta como medio de transporte.

Hacia el norte, a 15.4km de distancia se encuentra Real del Castillo Viejo pero sólo se registran 5 personas en total, conformado por 1 niño de 0 a 2 años, 1 mujer de 18 a 49 años, 2 hombres de 18 a 60 años y 1 hombre mayor de 60 años.

A diferencia del Área de Estudio, los poblados ubicados alrededor de éste cuentan con una población total reducida de forma significativa, por lo que cabe confirmar que estas localidades se benefician de Real del Castillo Nuevo para subsistir, ya que la mayoría del equipamiento se encuentra dentro del mismo. En general, la diferencia de cantidad de personas en cuanto a género es casi nula y el hombre es quien comúnmente se encarga del hogar.

Uno de los problemas principales de Fraccionamiento del Valle es el abastecimiento del servicio público de agua, ninguna vivienda particular habitada dispone de agua entubada ni cuenta con servicio público de agua, 25% no dispone de drenaje al igual que no cuentan con medio de transporte (como automóvil, motocicleta, camioneta).

Quintas del Castillo no supera el total de 20 habitantes, la mayoría de las viviendas particulares son de uso temporal y 1/3 se encuentran deshabitadas, ninguna de éstas disponen de agua entubada y servicio público de agua a la vez, cabe mencionar que sólo 4 de éstas disponen de drenaje.

La población total del Poblado Puerta Trampa sobresale un poco más de los 300 habitantes, el 63.41% son personas de 15 a 64 años, menos del 5% habla alguna lengua indígena, el 57.31% de la población de más de 12 años se encuentra casada o en unión libre. El 66.01% del total de viviendas particulares están habitadas, 20.26% deshabitadas y 13.73% de uso temporal. El 12.87% de las viviendas particulares habitadas dispone de agua entubada y servicio público de agua, el 93% dispone de drenaje y el 85% cuenta con sanitario.

Los Eucaliptos no supera los 200 habitantes el 62.84% son personas de 15 a 64 años de edad, 17.48% del total habla una lengua indígena, sólo el 5% tiene una discapacidad, y De 63 viviendas particulares, 44 están habitadas y todas cuentan con drenaje pero no disponen de agua entubada ni servicio público de agua.

En la Huerta habitan 110 personas, siendo la misma cantidad de población masculina y femenina y 61.82% son personas entre 15 a 64 años. Este es el poblado donde hay más población que habla una lengua indígena siendo respaldada por el 42.73%. De 57



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



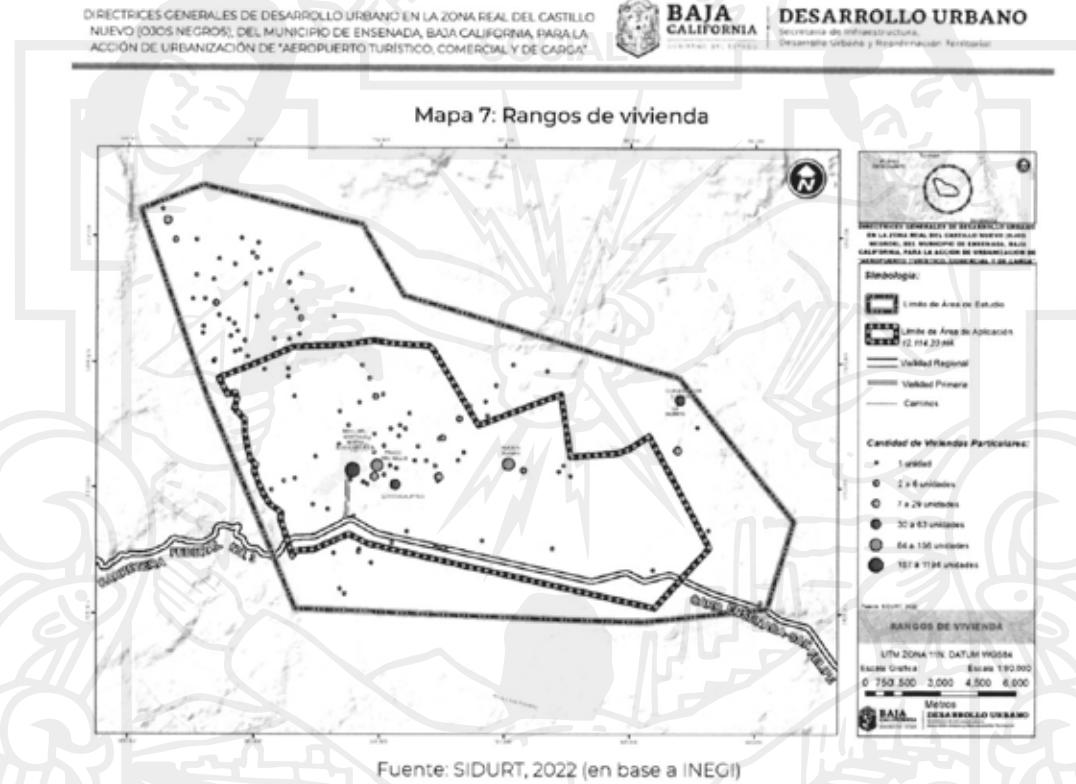
DESARROLLO URBANO  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

viviendas, 56.14% están habitadas, 38.59% deshabitadas y el 5.26% de uso temporal; sólo 1 de las viviendas habitadas disponen de agua entubada y abastecen del servicio público de agua y 34.38% carecen de drenaje.

Cabe mencionar que uno de los inconvenientes de estos poblados es la falta de abastecimiento de agua potable y la disponibilidad de drenaje. La instalación de tubería que recoja todas las aguas residuales constituye una herramienta indispensable para la salud pública de la población y es sumamente importante para mejorar la calidad de vida de las personas y evitar perjudicar las condiciones de la tierra; que la mayoría de las viviendas no cuenten con esta infraestructura es un grave inconveniente para todos -incluyendo el ecosistema. Si se considera la construcción de un aeropuerto en Ojos Negros es vital integrar un sistema de alcantarillado con dirección a una planta depuradora para su tratamiento y posterior sea vertido a un cauce que permita al agua continuar el ciclo hidrológico. Para lograr que la población crezca y más gente de otras localidades decida mudarse a Ojos Negros, es fundamental contar con todos los servicios de infraestructura en buen estado y así mismo asegurar una buena operatividad a largo plazo.

La inclusión es necesaria para aumentar la economía dentro del Área de Estudio: ofrecer oportunidad de trabajo a personas que hablan una lengua indígena, que cuentan con una discapacidad o de la tercera edad invitará a la población a laborar en las instalaciones del nuevo aeropuerto, incluso esto puede incentivar a que los jóvenes continúen sus estudios y su abanico de oportunidades de trabajo aumente.





### 2.2.2 Tendencias de crecimiento poblacional

La tasa media de crecimiento de la población en las décadas de 1990-2000 y 2000-2010 fue 8.60% y 6.90%, mucho mayor que la de otros valles agrícolas de la región. La dinámica de crecimiento que presentó Ojos Negros en el periodo 2000-2010 fue 7.20%, superior al 2.50% de las localidades urbanas del estado.

En el año 2010, el área de estudio alojó 1,349 viviendas (Ojos Negros 841 y Fraccionamiento del Valle 289); en 2020 se registró un aumento de viviendas en Ojos Negros con un total de 1,208 unidades, sin embargo, en Fraccionamiento del Valle hubo un descenso de 163 viviendas (sin considerar las que se encuentran deshabitadas y las de uso temporal). La densidad domiciliaria promedio de Real del Castillo Nuevo disminuyó de 4.19 (2010) a 3.78 (2020) habitantes por vivienda. De las otras localidades



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

con mayor densidad domiciliaria en el Valle de Ojos Negros son los Eucaliptos (4.16), la Huerta (3.44), Fraccionamiento del Valle (3.82), y Puerta Trampa (3.14).

En el período de 2010 a 2020, Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros) disminuyó su cantidad de habitantes con 826 personas menos, donde actualmente, la edad mediana de la población femenina es de 24 años y del lado masculino de 23 años.

Existe un descenso en el volumen de migrantes recientes en el área de estudio. De acuerdo con el censo de población y vivienda, en Baja California, en el año 2010 se registraron 257,078 personas mayores de 5 años que residían en otra entidad en el año 2005 (12.80% de ese rango de población), y en el área de estudio, 296 personas (16%); en el año 2010 esa cifra se redujo a 154,029 (5.50%), en el área de estudio aumentó a 677 (14.20%). Ahora, en el último registro del 2020, los datos apuntan que a nivel estatal, 211,416 (6.00%) personas de más de 5 años eran residentes en otra entidad en marzo de 2015, pero en Ojos Negros disminuyó a 9.05% (112 mujeres y 133 hombres).

En cuanto a población nacida en otra entidad, en el año 2000 representaba el 44% y 40% de la población total de Baja California y el municipio de Ensenada, respectivamente. Diez años después, la proporción en ambos casos se redujo de manera mínima al representar el 41% y 37%. En 2020, la población nacida en otra entidad representa el 38.90% a nivel estatal, y en Ensenada lo conforma el 36%. En cambio, la proporción en Ojos Negros casi se duplica al pasar en el año 2000 de 26% y 33% a 46% y 53% respectivamente en 2010, pero en 2020, la población nacida en otra entidad ahora representa el 44.40%.

De acuerdo con el Sistema para la consulta de Información Censal SCINCE, sólo Real del Castillo Nuevo es considerada una localidad tipo urbana, ya que es la única en el Valle de Ojos Negros que cuenta con una población mayor de 2,500 habitantes, el resto continúan como rurales. El valle de Ojos Negros está conformado por muchas localidades con una cantidad mínima de habitantes (de 1 a 23 personas máximo); sólo Los Eucaliptos, poblado Puerta Trampa, la Huerta y Fraccionamiento del Valle sobresalen con más de 100 habitantes (sin sobrepasar las 400 personas).

De la población total, son 3,826 habitantes los que residen dentro del área de aplicación, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, repartidas en las cuatro principales localidades del área (Real del Castillo Nuevo; Fracc. Del Valle; Los Eucaliptos; y Puerta Trampa). El comportamiento poblacional de la última década, de 2010 a 2020, muestra una expulsión moderada de población en el área de aplicación, con una tasa media de crecimiento anual (tmca) de -3.28%, sin embargo, la localidad de Los Eucaliptos creció de una manera muy importante en este periodo, presentando una tmca del 43.33%, la otra localidad que presentó crecimiento, aunque de forma más



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

modesta, fue Puerta Trampa con una tmca del 1.36%, y Real del Castillo Nuevo presenta decrecimiento poblacional con una tmca de -2.36%.

Como se puede observar en la tabla abajo, las localidades más próximas al polígono donde se pretende ubicar el aeropuerto (Puerta Trampa y Los Eucaliptos), fueron las que presentan tasas positivas. En general, en el área de aplicación se presenta un decrecimiento de población, con una tmca del -3.28%.

Tabla 5: Crecimiento poblacional 2010-2020 en el Área de Aplicación

Localidades	Habitantes		TMCA 2010-2020
	2010	2020	
Real del Castillo Nuevo	3,533	2,707	-2.63%
Fracc. Del Valle	1,052	332	-10.89%
Los Eucaliptos	5	183	43.33%
Puerta Trampa	277	317	1.36%
Resto de localidades	471	287	-4.83%
Total =	5,338	3,826	-3.28%

Fuente: SIDURT, 2022, en base a Censos de Población y Vivienda INEGI 2010 y 2020

Lo anterior indica que, si se continúa con la tendencia de crecimiento poblacional con la tmca de cada localidad como muestra la tabla anterior, se estima que, en el área de aplicación, para el 2030 se cuente con 9,318 habitantes, y para el 2040 ascendería a 247,159 habitantes. Esta proyección de población en un escenario tendencial, es poco probable que se cumpla en la localidad de Los Eucaliptos, ya que la ocupación de suelo en el poblado se ha mantenido sin cambios en los últimos 5 años, de acuerdo a lo que se puede observar en serie de imágenes históricas en Google Earth.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (COSOS NEGRROS) DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**  
Desarrollo de Infraestructura.  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Tabla 6: Proyecciones de población en el área de aplicación: Escenario Tendencial

Localidades	Base	Proyección Escenario Tendencial		
		2020	2030	2040
Real del Castillo Nuevo	2,707	2,074		1,589
Fracc. Del Valle	332	105		33
Los Eucaliptos	183	6,696		245,015
Puerta Trampa	317	269		415
Resto de asentamientos	287	175		107
Total =	3,826	9,318		247,159

Fuente: SIDURT, 2022

Para contar con una población al 2030 y 2040 dentro del área de aplicación, que se estime se apegue más al crecimiento esperado con la construcción del aeropuerto, con la consecuente introducción de infraestructura de comunicaciones con vialidades locales y regionales, y de otros servicios complementarios y de comercio, así como de los que demande el turismo previsto durante su estancia, se realizó el cálculo en base a la Proyección con un escenario estratégico, que considera una tmca de 5% para la localidades Real del Castillo Nuevo y Puerta Trampa, que son los asentamientos más consolidados y con más oferta de equipamiento, bienes y servicios y se espera se sigan consolidando, y una tmca del 1.5% para las localidades Fracc. Del Valle y Los Eucaliptos, considerando un crecimiento moderado, y una tmca del 0.5% para el resto de las localidades del área de estudio, que son pequeños ranchos que no se espera tengan gran aumento poblacional por estar dispersas en la zona, e inmersas dentro de áreas agrícolas.

En este escenario estratégico la población al 2030 se estima alcance 5,825 habitantes, y para el 2040 que llegue a los 9,034 habitantes, como se muestra en la tabla siguiente.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**  
Iniciativa de Infraestructura  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Tabla 7: Proyecciones de población en el área de aplicación: Escenario Estratégico

Localidades	Base	Proyección Escenario Estratégico		
		2020	2030	2040
Real del Castillo Nuevo	2,707	4,409	7,182	
Fracc. Del Valle	332	385	447	
Los Eucaliptos	183	212	246	
Puerta Trampa	317	516	841	
Resto de asentamientos	287	302	317	
Total =	3,826	5,825	9,034	

Fuente: SIDURT, 2022

### 2.2.3 Actividades económicas

En cuanto al tema de economía, en el censo 2020 de INEGI, se cuestiona a la población de 12 años en adelante si se encuentra económicamente activa, en el caso de Ojos Negros, el 59.88% de la población sí se considera activa mientras que el 40.12% es caso contrario. A continuación, se muestran los resultados de los diferentes poblados que se ubican cerca de Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros):

- Fraccionamiento del Valle= 61.09% activa.
- Quintas del Castillo= 75% activa.
- Poblado Puerta Trampa= 57.31% activa.
- Los Eucaliptos= 83.58% activa.
- La Huerta= 68.67% activa.

En Baja California, la distribución de la población de 12 años y más que no se encuentra económicamente activa (1,034,874 habitantes) realiza este tipo de actividad a cambio:

- 12.10% está pensionada o jubilada.
- 39.00% es estudiante.
- 35.90% se dedica a los quehaceres del hogar.
- 2.40% tiene una limitación física o mental permanente que le impide trabajar.
- 10.50% otras actividades no económicas.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,

Desarrollo Urbano y Residencial Rural

En esta localidad se desarrollan diversas actividades que son el motor de la economía de la región, siendo la agricultura, ganadería, ocupaciones forestales, vinicultura y producción de queso.

La agricultura en el valle de Ojos Negros está sustentada completamente en los mantos freáticos. No existen represas o depósitos de agua debido a que la tasa de evaporación probablemente sería muy alta. Como consecuencia, el desarrollo de mantos freáticos ha continuado activamente por más de 30 años, resultando en un gran número de bombas de agua. Por varias razones, la minoría de estas bombas están activas (Ponce, s.f.).

Existen cuatro tipos de cultivos en el valle:

1. Forraje perenne (por ejemplo: alfalfa).
2. Forraje temporal (que consiste en avena, cebada, maíz, sorgo y otros pastos).
3. Granos, incluyendo cebada, trigo, sorgo y maíz.
4. Vegetales, incluyendo cebolla, cebollín, papas, y en menor grado, sandía, melón, ajo, chiles, lechuga, calabaza, rábanos, cilantro, pepinos, col, zanahoria y otras frutas y plantas ornamentales.

Los productos del valle de Ojos Negros son comercializados en el interior y exterior de la República Mexicana. Cada año se producen grandes cantidades de productos agrícolas de exportación, y particularmente, todo el cebollín es dirigido a los Estados Unidos y Europa.

En esta localidad empiezan a brotar bodegas productoras de vino. En el año 2000 se inauguró la vinícola Bodegas San Rafael, que antes era un rancho agropecuario.

La elaboración de quesos también resalta, dentro de la zona se encuentra la Cava de Marcelo, conocido también como Rancho La Campana y famoso por sus quesos, además de la Vinícola Infinito, fundada desde 2014. (Romo Cedano, 2018).

Con respecto al tema del vino, es cada vez más evidente la llegada a la zona de grandes empresas productoras de la vid que ya cuentan con extensas parcelas para siembra de las diferentes variedades de uva.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS) DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



DESARROLLO URBANO  
Departamento de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Por muchos años la ganadería ha sido una de las principales actividades económicas del valle de Ojos Negros. Conforme disminuyó la minería a principios del siglo XX, muchos inmigrantes optaron por asentarse y convertirse en rancheros.

La mayoría del ganado bovino es de crizana para carne, o bien, es utilizado para la producción de leche que sirve para abastecer el consumo de la comunidad y regiones cercanas.

De acuerdo con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENU, 2020), dentro de la localidad Real del Castillo Nuevo, se registraron 178 locales de actividad económica. Los negocios con mayor porcentaje entra en la categoría de comercio al por menor con 33.15%, seguido de distintos servicios excepto actividades gubernamentales con el 18.54%, en tercer lugar los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas con 13.48%, y después, la industria manufacturera y los servicios de esparcimiento culturales, deportivos, y otros servicios recreativos muestran un empate porcentual de 7.30%; el comercio al por mayor ocupa el 6.74%, los servicios educativos con 5.62%, después los servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles y tangibles representan el 2.81%, 1.68% información en medios masivos, las actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales, y los que menos porcentaje tienen son los servicios de salud y de asistencia social, los servicios de generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y gas por ductos al consumidor final, los servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación, y finalmente el servicio de la agricultura y ganadería con 0.56% cada uno.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

## 2.3 Medio físico transformado

### 2.3.1 Usos del suelo

Los usos de suelo que ocupan la mayor parte del área de estudio son el Rústico y de Cultivo, y el área de aplicación es mayormente destinada a cultivo. También se encuentran usos habitacionales, comerciales y de equipamiento, dentro de las localidades existentes, en las cuales es el uso habitacional el predominante.

### 2.3.2 Tenencia

La tenencia de la tierra es uno de los factores que estructura la incorporación de suelo rústico a la conformación y crecimiento de las ciudades. El análisis de la tenencia de la tierra para este estudio, se hace a nivel de área de aplicación, que comprende una superficie de 12,114.20 ha. Los tipos de propiedad que se presentan en el área de aplicación corresponden a la propiedad ejidal, propiedad pública estatal, y propiedad privada.

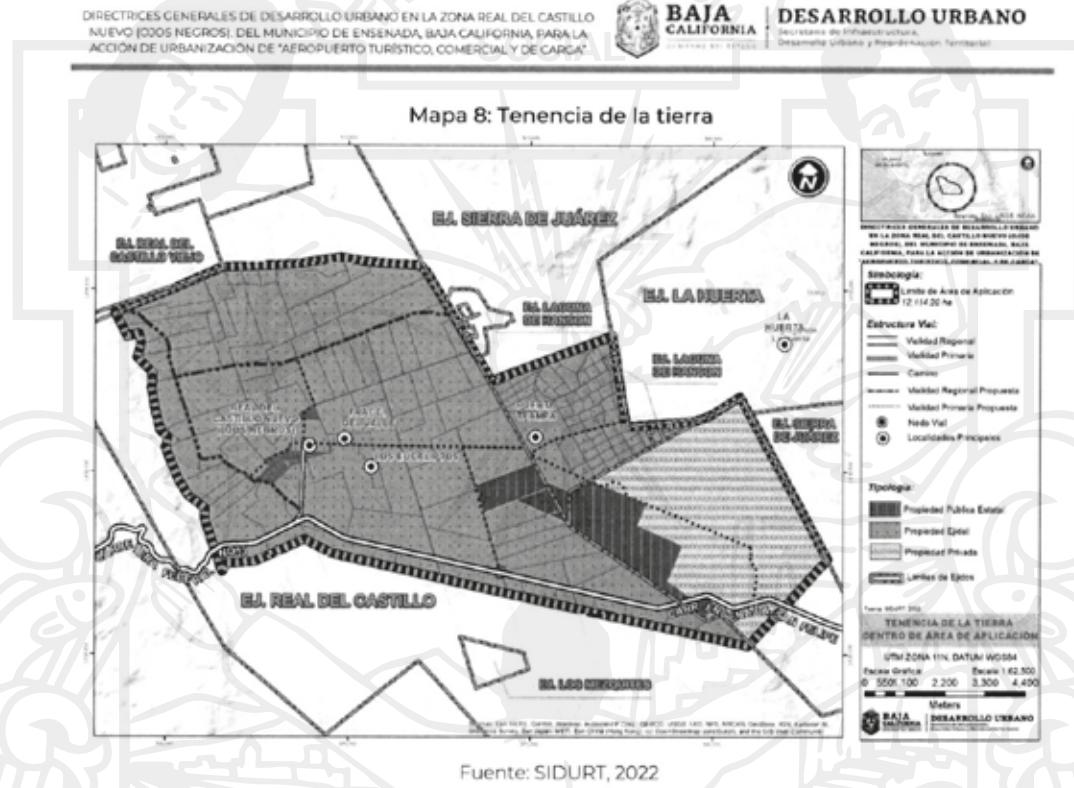
Como se muestra en la siguiente tabla y mapa, en el área de aplicación la propiedad Ejidal es la predominante con 76.29%, seguida por la propiedad Privada con 17.68%, y la de menor proporción la representa la propiedad Pública Estatal con 6.03% del área de aplicación, siendo en esta última superficie en donde se plantea se desarrolle el proyecto del Aeropuerto turístico, comercial y de Carga Ojos Negros.

Tabla 8: Distribución de superficie por tipo de tenencia en el área de aplicación

Tipo de Tenencia	Superficie	
	(ha)	(%)
Propiedad Pública Estatal	730.10	6.03%
Propiedad Ejidal	9,242.03	76.29%
Propiedad Privada	2,142.07	17.68%
Total =	12,114.20	100.00%

Fuente: SIDURT, 2022





Los ejidos en el área de aplicación comprenden 9,242.03 ha (76.29%). Como se observa en la tabla abajo, la superficie de la propiedad ejidal en el área de aplicación, se distribuye en tres ejidos: el ejido Real del Castillo que comprende la mayor parte del área de aplicación, abarcando toda la parte norte y oeste, con el 67.02%; el ejido Sierra de Juárez que representa el 9.01%, ubicado al noroeste del área de aplicación; y unas porciones del ejido Laguna de Hanson inmersas en el ejido Sierra de Juárez, en menor proporción, representando solo el 0.26% del área de aplicación.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS) DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"**

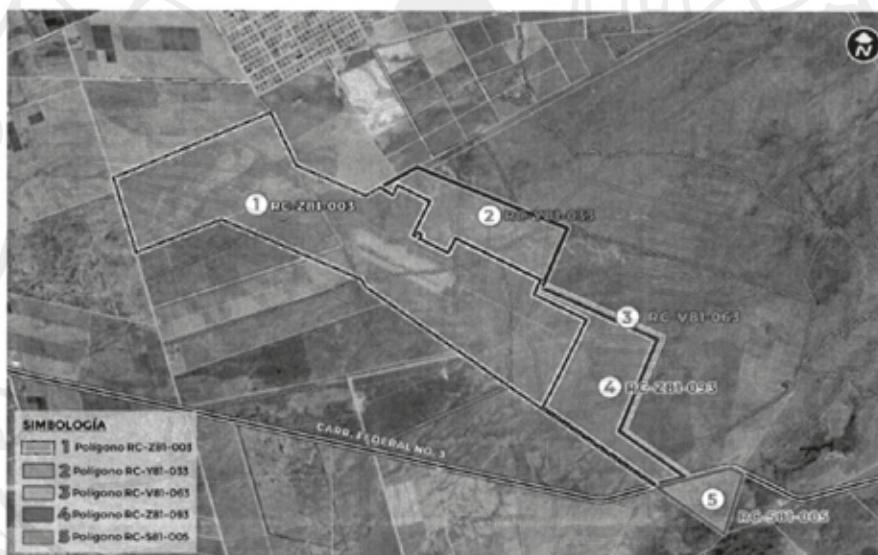
Nombre del ejido	Superficie (ha)	Superficie (%)
Ej. Real del Castillo	8,119.18	67.02%
Ej. Sierra de Juárez	1,090.99	9.01%
Ej. Laguna de Hanson	31.86	0.26%

Fuente: SIDURT, 2022, con información del Registro Agrario Nacional (2020)

La propiedad pública estatal dentro del área de aplicación, la representan cinco predios adquiridos por el Gobierno del Estado de Baja California para la construcción del nuevo Aeropuerto Turístico, Comercial y de Carga Ojos Negros, que en su totalidad suman 730.10 ha. es decir, el 6.03% del área de aplicación.

Los polígonos que conforman la Propiedad Pública Estatal en donde se plantea el proyecto del aeropuerto, se identifican en el mapa a continuación.

**Figura 2: Polígonos que conforman la Propiedad Pública Estatal**



Fuente: SIDURT, 2022, en base a deslindes certificados de los predios señalados



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Los datos de los polígonos de propiedad estatal, de acuerdo a la información del Registro Público de la Propiedad y el Comercio, y del Catastro municipal de Ensenada, se describen en la siguiente tabla.

**Tabla 10: Datos de los polígonos de Propiedad Pública Estatal**

No.	Clave catastral	Denominación	Superficie documental
1	RC-Z81-003	FRACCIÓN 1 Y 4-A DEL PREDIO SANGRE DE CRISTO Y FRACCIONES DE LAS PARCELAS 72, 79 Y 81 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO Y PARCELA 211 DEL EJIDO SIERRA DE JUÁREZ PORCIÓN 1	4,748,161.529 m <sup>2</sup>
2	RC-Y81-033	FRACCIÓN 1 Y 4-A DEL PREDIO SANGRE DE CRISTO Y FRACCIONES DE LAS PARCELAS 72, 79 Y 81 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO Y PARCELA 211 DEL EJIDO SIERRA DE JUÁREZ PORCIÓN 2	971,401.946 m <sup>2</sup>
3	RC-V81-063	FRACCIÓN 1 Y 4-A DEL PREDIO SANGRE DE CRISTO Y FRACCIONES DE LAS PARCELAS 72, 79 Y 81 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO Y PARCELA 211 DEL EJIDO SIERRA DE JUÁREZ PORCIÓN 3	91,861.787 m <sup>2</sup>
4	RC-Z81-093	FRACCIÓN 1 Y 4-A DEL PREDIO SANGRE DE CRISTO Y FRACCIONES DE LAS PARCELAS 72, 79 Y 81 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO Y PARCELA 211 DEL EJIDO SIERRA DE JUÁREZ PORCIÓN 4	1,198,665.235 m <sup>2</sup>
5	RC-S81-005	FRACCIÓN A-3 DEL PREDIO SANGRE DE CRISTO	299,895.650 m <sup>2</sup>

Fuente: SIDURT, 2022, con información del Registro Público de la Propiedad y el Comercio

El polígono de mayor superficie, con clave catastral RC-Z81-003, fue otorgado en Concesión por un plazo de 30 años, por el Ejecutivo de Gobierno del Estado de Baja California a favor de la empresa "Aeropuerto Ensenada Internacional, S.A. de C.V.", mediante Título de Concesión suscrito en fecha del 01 de abril de 2019, y publicado el 03 de mayo de 2019 en el Periódico Oficial del Estado (2019).



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



DESARROLLO URBANO  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

### 2.3.3 Equipamiento

En lo relativo a equipamiento, el área de estudio dispone del siguiente equipamiento educativo: Real del Castillo (Ojos Negros) cuenta con dos escuelas preescolares, dos primarias y una escuela secundaria; el poblado de Puerta Trampa dispone de una escuela preescolar y una telesecundaria. El nivel educativo medio superior se cubre con el Centro EMSAD (Educación Media Superior a Distancia) en Real de Castillo Viejo (INEGI). Por sus características (una estructura de personal y requerimientos de infraestructura menores que los de un plantel), es una opción para ampliar la cobertura, específicamente en las localidades rurales que tienen pocos habitantes y no tienen matrícula suficiente para sostener un plantel.

En 2014 se construyó un aula didáctica y cubículos para orientación y tutorías. La construcción del aeropuerto será una razón para mejorar y/o ampliar las instalaciones escolares existentes, ya que es posible que haya un aumento de población en la región en búsqueda de trabajo y formar una familia, por lo que las escuelas requieren de un mejoramiento para una educación digna y completa para todos los niños y niñas.

Además, la consideración de un nuevo bachillerato ubicado en la mancha urbana es importante ya que el Centro EMSAD se encuentra a 16 km de Real del Castillo Nuevo, siendo a pie un tiempo estimado de tres horas y 25 minutos en automóvil; las largas distancias pueden ser un impedimento para muchos jóvenes ya que no todos cuentan con un medio de transporte, además de los gastos económicos que el traslado conlleva y la inseguridad que implica ir a pie, por lo que son forzados a abandonar sus estudios a temprana edad, obstaculizando su oportunidad de crecer educativamente y disminuyendo sus abanico de opciones laborales, concluyendo con problemas de rezago social y una mala calidad de vida.

\* Clave AGEB: Área Geoestadística Básica.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (LOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Tabla 11: Escolaridad en Real del Castillo y Puerta Trampa. INEGI

POBLADO	NIVEL	NOMBRE	TIPO DE SERVICIO	TURNO	PERSONAL	ALUMNOS	REZAGO SOCIAL
Real del Castillo Nuevo	Preescolar	José María Bocanegra	General	Matutino	8	78	Medio
Real del Castillo Nuevo	Preescolar	Vee Dakuay	Indígena	Matutino	1	25	Medio
Puerta Trampa	Preescolar	Maria Real Cota	Indígena	Matutino	2	23	Bajo
Real del Castillo Nuevo	Primaria	La Patria es Primero	Indígena	Matutino	7	150	Medio
Real del Castillo Nuevo	Primaria	Esteban Cantú Jiménez	General	Matutino	14	234	Medio
Real del Castillo Nuevo	Secundaria	Secundaria General Num. II	General	Matutino	21	255	Medio
Puerta Trampa	Telesecundaria	Telesecundaria Num. 44	General	Matutino	2	17	Bajo
Real del Castillo Viejo	Bachillerato	Centro EMSAD	General	Matutino	N/D	161	N/D

Fuente: INEGI-SEP, Censo de escuelas, maestros y alumnos de educación básica y especial 2013

Para la atención médica y de salud pública de primer nivel, cuenta con el Centro de Salud Rural 2 Núcleos Básicos de ISESALUD<sup>2</sup> en Real del Castillo Nuevo, el cual cuenta con consultorios médicos del sector público con un tamaño de establecimiento de 6 a 10 personas. El segundo nivel de atención médica más cercano es el Hospital General de Zona con Medicina Familiar no. 8 IMSS en Ensenada; para la población no derechohabiente, el más cercano es el Hospital General ISESALUD también en

<sup>2</sup> Instituto de Servicios de Salud Pública del Estado de Baja California / Secretaría de Salud del Estado de Baja California <http://www.saludbc.gob.mx/>



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Ensenada. Los servicios de salubridad como parteras, brigadas móviles o caravanas de salud, promotor de salud y curandero son nulos en el poblado.

El porcentaje de la población derechohabiente en el IMSS es del 49.30% al 56.00%, del 21.80% al 29.00% cuenta con Seguro Popular, del 8.30% al 11% está afiliado al ISSSTE, del 0.90% hasta 1.90% es derechohabiente en PEMEX, SDN o SM, y del 1.0% hasta 2.7% de la población contratan un servicio público privado (INEGI, 2020).

Debe tomarse en consideración la construcción de un centro de salud más cercano al aeropuerto con atención 24 horas para atender a la población que requiera atención médica inmediata, ya que el existente de Ojos Negros está hecho para servir a una pequeña cantidad de personas, no cuenta con el equipamiento necesario para atender accidentes o atención especializada, además se sujeta a un horario de 8:00 a 16:00 horas y se mantiene cerrado durante fines de semana. El valle de Ojos Negros debe estar preparado para asistir la seguridad de la población cuando sea necesario; el Hospital General de Ensenada se encuentra a una hora de distancia, poniendo en alto riesgo la vida humana en caso de algún accidente perjudicial.

De acuerdo con INEGI, los espacios culturales y recreativos de Ojos Negros son: un parque público, cancha deportiva, biblioteca, casa de la cultura y salón de usos múltiples.

Real del Castillo Nuevo dispone de medio de transporte público dentro del poblado, pero el transporte hacia la cabecera municipal (Ensenada) es limitado, ya que sólo se usa el micro, combi o taxi colectivo, los medios como el autobús, camión de redillas o troca, taxi libre, bicitaxi o mototaxi no se encuentran disponibles para los traslados, y por lo regular, los viajes a Ensenada tienen una frecuencia de 1 a 5 salidas diario.

En cuanto a comercio dentro del área de estudio, con datos de INEGI 2022, se entiende que los locales comerciales sólo se encuentran en el poblado de Real del Castillo Nuevo, con la siguiente información:

**Tabla 12: Comercio al por Mayor en Hacienda Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros)**

COMERCIO AL POR MAYOR	CANTIDAD DE ESTABLECIMIENTOS	TAMAÑO DE ESTABLECIMIENTO
Cemento, tabique y grava	2	0 a 5 personas
Medicamentos veterinarios y alimentos para animales	3	0 a 5 personas
Materiales de desecho	3	0 a 5 personas
Madera para construcción y uso industrial	2	0 a 5 personas

Fuente: DENU/INEGI, 2022



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

**Tabla 13: Comercio al por Menor en Hacienda Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros)**

COMERCIO AL POR MENOR	CANTIDAD DE ESTABLECIMIENTOS	TAMAÑO DE ESTABLECIMIENTO
Abarrotes, ultramarinos y misceláneas	30	0-5 personas
Abarrotes, ultramarinos y misceláneas	2	6-10 personas
Abarrotes, ultramarinos y misceláneas	1	11-30 personas
Ferretería y tlápalería	5	0-5 personas
Paletas de hielo y helado	1	0-5 personas
Partes y refacciones usadas para automóviles, camiones y camionetas	1	0-5 personas
Partes y refacciones nuevas para automóviles, camiones y camionetas	1	0-5 personas
Cerveza	2	0-5 personas
Juguetes	1	0-5 personas
Teléfonos y aparatos de comunicación	1	0-5 personas
Farmacia	2	0-5 personas
Artículos usados	2	0-5 personas
Regalos	1	0-5 personas
Calzado	1	0-5 personas
Vidrios y espejos	1	0-5 personas
Gas LP en cilindros y para tanques estacionarios	2	0-5 personas
Leche y otros productos lácteos o embutidos	1	0-5 personas
Papelería	1	0-5 personas
Otros combustibles	2	0-5 personas

Fuente: DENU/INEGI, 2022



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



DESARROLLO URBANO  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

#### 2.3.4 Infraestructura

Por lo que respecta a infraestructura y servicios, en el área de estudio se cuenta con abastecimiento y disponibilidad de agua entubada por medio de red de tuberías subterráneas (en Ojos Negros y Puerta Trampa), usando como fuente de abastecimiento un pozo de agua, la mayor parte de la localidad cuenta con disponibilidad de alumbrado público, menos de la mitad de la localidad se encuentra beneficiada por la cobertura de calles con recubrimiento, existe el servicio público de limpieza de áreas públicas, y la recolección de basura, pero el destino de estos desperdicios se dirige a campos, terrenos o barrancas, uno de los depósitos de desechos se encuentra justo en el límite del área de estudio (cerca del Ejido Francisco Zarco), y el segundo se ubica en el límite del área de aplicación al norte del aeropuerto. De acuerdo al Inventario Nacional de Viviendas 2015 INEGI los principales problemas declarados son la carencia y la mala calidad del agua.

El saneamiento del poblado no dispone de red pública de drenaje, por lo tanto, las aguas negras carecen de un destino.

Las telecomunicaciones es de la poca infraestructura que se encuentra más completa y al alcance de los habitantes de Real de Castillo Nuevo (Ojos Negros) ya que se dispone de servicios de teléfono público, internet, señal de teléfono celular, servicios de envío y recepción de dinero, y servicio de televisión de paga.

La infraestructura existente requiere forzosamente de un aumento de cobertura para mejorar la calidad de vida en la región: el servicio es deficiente en cuanto a cantidad y estado de condición. El problema socioeconómico principal es la carencia y la mala calidad del agua; este panorama es consecuencia de la sobreexplotación de los mantos acuíferos (COPLADEM, 2006), que se produce por un mal manejo del volumen de extracción de agua subterránea y del volumen de agua subterránea en los acuíferos, el uso excesivo y desperdicio de agua en la actividad agrícola, y la falta de un sistema de captación de agua de lluvia. Lamentablemente, la extracción de arena de los cauces dentro de la región es irracional y las purificadores de agua necesitan urgentemente de una inspección eficiente para comprobar su salubridad.

El alcantarillado sanitario es un tema alarmante ya que es inexistente, sobretodo porque la mayoría del suelo es de uso agrícola, además de poner en alto riesgo los arroyos y cuerpos de agua que desembocan en Bahía de Todos los Santos; la población merece un servicio digno donde dispongan de una calidad del agua digna para proteger su salud que es un derecho para

Las condiciones de las vialidades de Ojos Negros se considera escasa por tener una cobertura menor del 50%, esto conlleva a la equivalente falta de banquetas para los



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (LOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA  
ESTADO DEL VESTÍBULO

DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

peatones, lo cual es necesario implementar para brindar caminos seguros para los transeúntes. Además, es fundamental diseñar de manera universal para respetar la accesibilidad para todos y todas, logrando que puedan dirigirse a su destino sin obstáculos de por medio. Un ejemplo indispensable son las rampas en banquetas, señalización visual y sonora para cruce peatonal, banquetas libres de obstáculos (postes, escalones, hoyos, dimensiones estrechas, etc.), entre otras opciones. Aplicando un diseño universal, la movilidad será más sencilla para todos los habitantes y visitantes, incluyendo adultos de la tercera edad, niños y personas con capacidades diferentes, ofreciendo a todos los usuarios del aeropuerto la oportunidad de conocer el poblado.

### 2.3.5 Síntesis del medio físico transformado

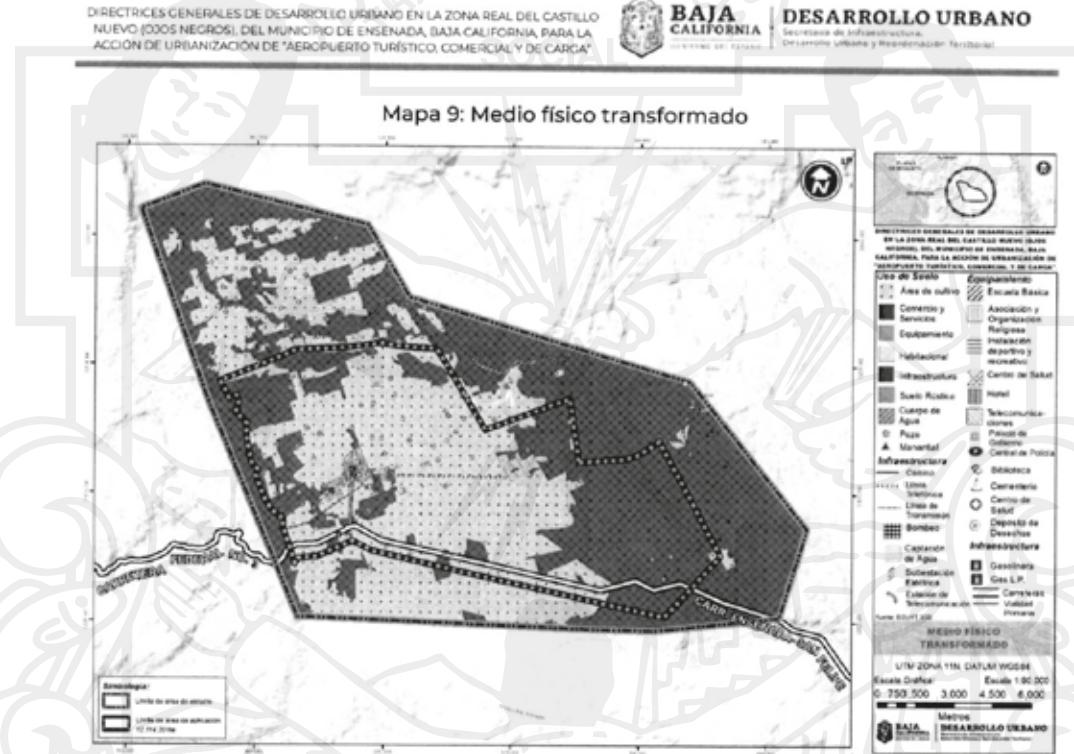
Es indudable la existencia de un potencial de paisaje tanto de uso recreativo como turístico dentro del área de estudio, sin embargo, hay una gran falta de infraestructura y equipamiento que ofrezca servicio a estos usos.

Es necesario impulsar la economía de los poblados dentro del área de estudio, las necesidades básicas de los habitantes deben atenderse y el equipamiento existente no cubre con esos requerimientos, tal como hospedaje, traslado (ya sea renta de automóvil o uso de autobús), restaurantes, entretenimiento, espacios recreativos, etc.). La construcción de locales comerciales es una oportunidad de trabajo para muchas personas y una mejora en la economía local, ya que atraerá a más turistas no sólo en temporada de carreras (baja 500, por ejemplo), sino en cualquier momento del año, no obstante, considerando que el uso de suelo sea compatible y priorizando generar el menor impacto ambiental posible.

En cuanto a los espacios recreativos y/o culturales, lo ideal sería diseñar una mayor cantidad de parques o espacios de entretenimiento (ya sean abiertos o cerrados), para aumentar la atracción de los turistas a pasar una estancia agradable y duradera.

La distancia promedio del área de estudio al aeropuerto más cercano, el de Ensenada, es de alrededor de una hora, por lo que debe tomarse en consideración la opción de ofrecer un espacio más cercano a los turistas donde puedan descansar o esperar su vuelo, con un equipamiento que se involucre con la cultura del poblado y al mismo tiempo mejore la calidad de vida de los habitantes.





Fuente: SIDURT, 2022

## 2.4 Riesgos y vulnerabilidad

### 2.4.1 Atlas Nacional de Riesgos en México

Elaborado por el Gobierno Federal y aprobado por el Centro Nacional de Desastres Naturales-CENAPRED, de acuerdo a los agentes perturbadores clasifica los riesgos de origen geológico, hidrometeorológico, químico, sanitario y socioorganizativo, se muestran dentro del Sistema de Información Geográfica sobre Riesgos; que por la ubicación geográfica del territorio nacional, se encuentra sujeto a gran variedad de fenómenos que pueden causar desastres, como es el caso de la fuerte actividad sísmica y volcánica con que cuentan las tres cuartas partes del país, los constantes embates de



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OCOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA  
DESARROLLO URBANO  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

huracanes cuyos efectos en términos de marejadas y vientos, se resienten principalmente en las lluvias intensas que pueden causar inundaciones y deslaves no sólo en las costas sino también en el interior del territorio, y en sentido opuesto, la escasez de lluvia se resiente en diversas regiones que, cuando se mantiene por períodos prolongados, da lugar a sequías que afectan la agricultura, la ganadería y la economía en general.

Asociados a la escasez de lluvia están los incendios forestales que se presentan cada año en la temporada de secas. Otro tipo de desastre se genera directamente por las actividades humanas y principalmente por la actividad industrial que implica frecuentemente el manejo de materiales peligrosos, estos se han definido como desastres antrópicos (causados por el hombre) o tecnológicos; de la misma manera la progresiva industrialización, aunada a las carencias socioeconómicas, da lugar a los accidentes por el manejo, transporte y disposición de productos peligrosos.

El Atlas Nacional de Riesgos establece que el estudio del fenómeno lleva a la determinación del peligro (o amenaza) que existe en determinado sitio, pero que la limación del riesgo implica conocer las posibles consecuencias del fenómeno y éstas dependen de las características físicas de los asentamientos humanos y de la infraestructura existente, pero también del grado de preparación que existe en la zona para enfrentar y aminorar los efectos de los fenómenos.

Por lo tanto el Atlas sólo proporciona información sobre los posibles peligros y sobre la incidencia de los fenómenos a nivel regional y poca es la información que incorpora sobre los efectos locales; por lo tanto dado que los diagnósticos de riesgo se plantean en términos de las probabilidades de los distintos factores que influyen en él, y proporciona una visión de conjunto sobre la distribución geográfica de los peligros, en el entendido de que los estudios de riesgo deberán ser producto de esfuerzos específicos para cada tipo de fenómeno y para cada localidad, y para su detalle requiere de considerar los Atlas estatales y, sobre todo, los Atlas municipales.

#### 2.4.2 Atlas de Riesgos del Estado de Baja California

Documento elaborado por el Gobierno del Estado y aprobado por el Centro Nacional de Desastres Naturales-CENAPRED de acuerdo a su metodología, mediante el cual se identifican y localizan a través de avanzados Sistemas de Información Geográfica, los principales riesgos a los cuales están expuestas las regiones del Estado, tales como la identificación de factores de peligros geológicos; la regionalización sísmica del Estado, la identificación de deslizamientos en zonas habitables; peligro por Tsunamis; inundaciones históricas, identificación de peligros químicos, e identificación de



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (LOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

peligros de incendios forestales todos señalados en los planos que sintetizan y se establecen los riesgos potenciales, identifica que a nivel Regional, que el Municipio de Ensenada para el Proyecto requieren de un análisis más particular de las áreas donde se pretenda realizar alguna actividad urbana.

### 2.4.3 Atlas de Riesgos Naturales del Municipio de Ensenada

Documento elaborado por el Ayuntamiento de Ensenada y la Universidad Autónoma de Baja California, el cual tiene como objetivo el identificar el tipo de riesgo natural al que están expuestas las personas, sus bienes materiales y entorno, a efecto de proporcionar a las autoridades información sobre las zonas amenazadas por peligros naturales derivados de fallas, sismicidad, tsunamis, derrumbes, huracanes, nevadas, sequías e inundaciones, para facilitar la toma de medidas preventivas; especificando que cerca del área de influencia del proyecto se encuentran segmentos de fallas geológicas y casi toda la costa del centro de población es una zona susceptible a inundaciones. Sin embargo, en lo general se determina que la zona de estudio del área de aplicación donde se localiza el uso del suelo a desarrollar no está afectada por peligros de tales riesgos.

#### Riesgo ambiental

El riesgo se puede definir desde varios puntos de vista y enfoques, y conceptualizarse como la probabilidad de que un evento adverso ocurra durante un periodo determinado de tiempo, o resulte de una situación particular, pero de manera general, una definición completa de riesgo tiene que comprender el concepto de exposición a un peligro, o sea el objeto o actividad con el potencial de ocasionar un perjuicio o causar un daño.

El riesgo ambiental se refiere a la probabilidad de que se produzca un daño o catástrofe en el medio ambiente por efecto de un fenómeno natural o una acción humana con consecuencias negativas, y se identifican como riesgos naturales y riesgos antropogénicos.

Los riesgos naturales son aquellos fenómenos en los que intervienen la dinámica y los materiales del interior de la tierra o de la superficie de ésta denominados geológicos (sismos, inestabilidad de laderas, hundimientos y agrietamientos del terreno, etc.); así como los que se generan por la acción violenta de los agentes atmosféricos llamados hidrometeorológicos (inundaciones, frentes fríos, heladas, sequías, erosión, etc.), y dada las características de la vegetación de la región; los incendios. En la región del Valle de



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Guadalupe la actividad sísmica es escasa, se han detectado algunos sismos de magnitud menor a los 3.5 grados aparentemente orientados a las fallas normales presentes en la región.

### Riesgos antropogénicos

Están relacionados con actividades humanas que involucran el manejo de sustancias tóxicas, inflamables y explosivas. Los riesgos naturales que se manifiestan en la entidad son de tipo geológicos, hidrometeorológicos e incendios forestales, identificados recientemente mediante la elaboración del Atlas de Riesgos y Peligros del Estado de Baja California (POEBC, 2014).

## 3 MARCO NORMATIVO

Para atender la diversidad de intereses que intervienen en la cuestión urbana, se promueve la creación de instrumentos de planeación urbana y cumplir con los objetivos y lineamientos o criterios que contienen; en este apartado se exponen los que aplican al predio en estudio, así como los objetivos de planeación urbana de las presentes Directrices.

### 3.1 Objetivos de planeación urbana

Los objetivos de planeación de estas directrices son:

- Promover el fortalecimiento de la infraestructura y los servicios de enlace y conectividad a nivel regional (aeropuerto, ferrocarril, carreteras, cruces fronterizos, puertos marítimos).
- Desarrollar un instrumento de planeación para dirigir de manera ordenada la ocupación del suelo en el Valle de Ojos Negros.
- Prever impactos ambientales al identificar y conservar las zonas de valor natural, de recarga acuífera y de alta productividad agrícola.
- Impulsar nuevos polos de desarrollo, seguros en infraestructura y servicios.

### 3.2 Normas o criterios de planeación urbana

Las normas o criterios de planeación urbana están contenidos dentro de instrumentos de ordenación y desarrollo urbano que aplican a la zona de estudio del área de aplicación a nivel Estatal y Municipal.

DIRECCIÓN DE REORDENACIÓN TERRITORIAL

SI



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA  
GOBIERNO DEL ESTADO  
DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUCTURA,  
DESEARROLLO URBANO Y REORDENACIÓN TERRITORIAL

### 3.2.1 Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California (PEDU)

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano, establece normas y criterios para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano en el Estado procurando la protección del medio ambiente, el desarrollo urbano y regional, las actividades económicas y la interacción fronteriza; establece un Modelo de Ordenamiento Territorial que prevé una mayor convivencia con el fortalecimiento y consolidación de los servicios, el comercio y la reconversión industrial; este esquema de actividades en el Estado y favorece la concentración urbana y una tendencia a la metropolización.

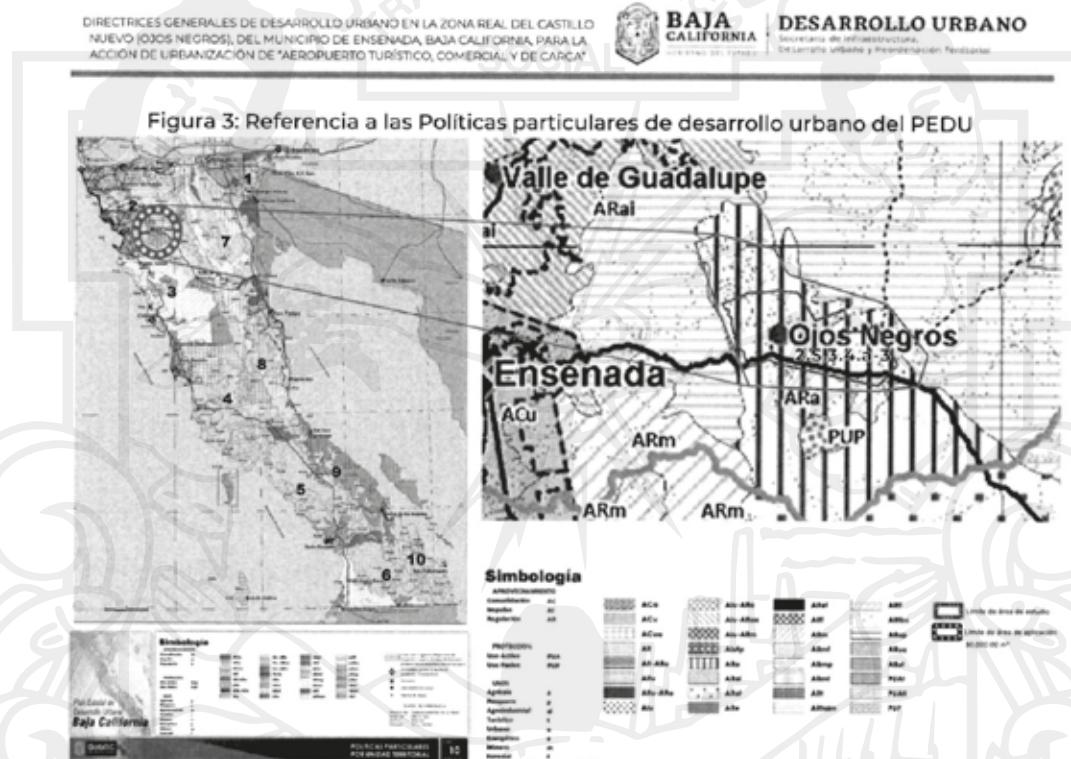
El Modelo de Ordenamiento Territorial, especifica que área de estudio se localiza en la Unidad de Gestión Territorial UGT-2 Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada, dentro de la cual señala como Criterios generales de desarrollo urbano que caracterizan el potencial y aptitud para el desarrollo de las actividades productivas y de infraestructura, en base a las políticas adoptadas en el modelo de ordenamiento territorial; para cada política particular, se muestra la tendencia y los usos del suelo que tienen compatibilidad con los objetivos propios del desarrollo urbano y regional sustentable.

El Programa asigna a la *UGT-2 Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada*, una *política general de aprovechamiento con consolidación, y la política particular de aprovechamiento con regulación agrícola*; el criterio general de desarrollo urbano por política es el aprovechamiento racional y sustentable del agua y la regulación de la dotación de infraestructura y equipamiento local bajo criterios de sustentabilidad.

Asimismo, el área de estudio se ubica en la *Unidad Territorial con clave 2.S.3.4.a-3. Ejido Real del Castillo, Establo Azucena*, en donde el PEDU identifica una *capacidad de uso de suelo con aptitud Muy Alta para los usos Urbano y Suburbano*.

El modelo de organización territorial del PEDU, identifica a la zona de Ojos Negros-Lázaro Cárdenas como un corredor productivo agrícola y pecuario; Ojos Negros forma parte del corredor logístico Ojos Negros-Jacumé, dentro de la Unidad de Gestión Territorial 2, en donde *una de las estrategias es la construcción de un aeropuerto turístico, comercial y de carga para la zona costa, a ubicarse en la Mesa del Tigre o en Ojos Negros*.





Fuente: SIDURT, 2022, en base al PEDU

### **3.2.2 Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (2014)**

El Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POEBC), ubica el área de estudio en las Unidades de Gestión Ambiental, UGA-1, UGA-3 y UGA-8.

- UGA-1, con Política Ambiental de Aprovechamiento Sustentable. *Unidad Ambiental 1.2.S.3.4.a-3: Ejido Real del Castillo, Establo Azucena* (parte oeste del área de estudio y área de aplicación), con grupo de aptitud sectorial para uso suburbano.
  - UGA-3, con Política Ambiental de Conservación.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (LOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



#### DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

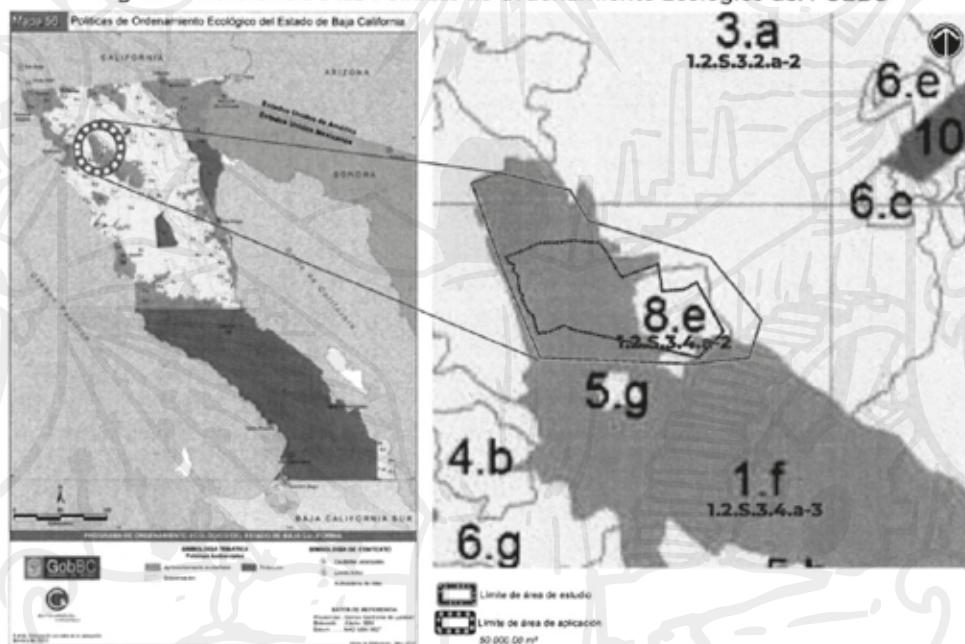
**Unidad Ambiental 1.2.S.3.2.a-2: Ejido Mi Ranchito** (pequeña franja en los límites noreste y este del área de estudio), con grupo de *aptitud sectorial* para *uso turismo*.

- UGA-8, con Política Ambiental de Conservación.

**Unidad Ambiental 1.2.S.3.4.a-2: Poblado Puerta Trampa, La Huerta** (parte este del área de estudio y área de aplicación), con grupo de *aptitud sectorial* para *uso agrícola*.

Lo anterior se muestra en la siguiente figura:

Figura 4: Referencia a las Políticas de Ordenamiento Ecológico del POEBC



Fuente: SIDURT, 2022, en base al POEBC



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO [LOS NEGROS], DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



### DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

La política general de aprovechamiento sustentable para la unidad de paisaje 12.S.3.4.a-3 Real del Castillo, Establo Azucena, tiene por objeto mantener la integridad funcional del territorio, proporcionando criterios de regulación ecológica para que la utilización de los recursos naturales genere el menor impacto al medio ambiente, evitando poner en peligro el equilibrio de los ecosistemas, que pueda provocar un deterioro ambiental. Para la unidad 12.S.3.4.a-2 Poblado Puerta Trampa, La Huerta, se establece una política de conservación, que aplican en las áreas de conservación de actividades económicas tradicionales sustentables que representan una fuente de ingresos de interés para sus habitantes y son compatibles con la conservación de los ecosistemas, sus recursos naturales y con políticas derivadas de otros niveles de planeación o de ordenamiento territorial que se determinen de acuerdo con los programas locales o regionales aplicables.

En cuanto a los Criterios de Regulación Ecológica que aplican para el área de estudio, estos se enlistan a continuación, siendo los correspondientes a la UGA-8, en su polígono 8.e, los que aplican a la zona en donde se pretende ubicar el aeropuerto.

**Tabla 14: Claves de los Criterios de Regulación Ecológica del POEBC aplicables en el Área de Estudio**

Sector de actividad	UGA-1, 1.f	UGA-3, 3.a	UGA-8, 8.e
Suburbano	AH01 al AH16	AH01 al AH16	AH01 al AH16
Turismo	TU01, TU10, TU12	TU01, TU02, TU10	TU01, TU10, TU12
Huella ecológica	HE02, HE04 al HE15	HE02, HE04 al HE15	HE02, HE04 al HE15
Pecuarios	PE01 al PE06	PE01 al PE06	PE01 al PE06
Conservación	CON01, CON02, CON14, CON15	CON01, CON02, CON16	CON01, CON02, CON16
Hidrológico	HIDRO01 al HIDRO08	HIDRO01 al HIDRO08	HIDRO01 al HIDRO08
Caminos	CAM01 al CAM03	CAM01 al CAM03	CAM01 al CAM03
Agricultura	AGR01 al AGR04	AGR01 al AGR06	AGR01 al AGR06
Minería	MIN01 al MIN22	MIN01 al MIN22	MIN07, MIN10 al MIN22
Forestal	No aplica	F001 al F008	F004 al F008
Eólicos	No aplica	E001 al E007	E007

Fuente: SIDURT, 2022, en base al POEBC

La siguiente tabla describe cada uno de los criterios aplicables en el área de estudio, y en cuanto a la vinculación de los mismos en los predios donde se ubica el proyecto no establecen limitantes para su desarrollo, tal y como se detalla en la MIA elaborada para el Proyecto (2019).



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (LOS NEROS) DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

**Tabla 15: Descripción de los Criterios de Regulación Ecológica del PEBC aplicables al Área de Estudio**

Sector de actividad	Clave	Criterio
Suburbano	AH01	<p>El territorio de los centros de población destinado a la creación de nuevas viviendas e infraestructura asociada, deberá ser abierto preferentemente a grupos de fraccionamientos para intervenir de manera ordenada.</p> <p>Cada fraccionamiento suburbano deberá mantener en su perímetro una franja de vegetación nativa de al menos 5 metros de ancho que estará conectada a la vegetación de los predios colindantes para permitir la conectividad entre los ecosistemas.</p> <p>Previo al desmonte del predio, se realizará un rescate de flora y fauna; los ejemplares de plantas serán reubicados en hábitats propicios en el perímetro del predio y en sus áreas para jardines y los de fauna en hábitats similares a los que ocupan comúnmente y que no estén afectados por las actividades humanas.</p>
	AH02	<p>Para promover una ocupación urbana que minimice la fragmentación de hábitats, los nuevos terrenos de los centros de población para la creación de viviendas e infraestructura deberán desarrollarse cuando el 85% de la reserva territorial previa se haya ocupado.</p>
	AH03	<p>Para minimizar los daños y pérdida de viviendas e infraestructura, debido a fenómenos meteorológicos intensos, inundaciones, deslaves, tsunamis y terremotos se evitará la construcción en zonas de riesgo tales como: cauces (zona federal) y márgenes de ríos, arroyos, lagos, humedales, y barrancas, sitios con pendientes mayores a 30%, fallas geológicas activas, formaciones geológicas fracturadas y/o inestables y en la colindancia con la zona federal marítimo terrestre.</p>
	AH04	<p>Se buscará densificar la vivienda en centros de población a través de la creación de construcciones verticales que minimicen los cambios de uso del suelo y permitan una mayor superficie sin construcción para la recarga de acuíferos, jardines e instalaciones de recreación.</p>
	AH05	<p>La relación superficie de área verde / población, tendrá una razón de al menos 09 metros cuadrados por cada habitante.</p>
	AH06	<p>estará creando la infraestructura y las obras necesarias para permitir la contención y el desvío de corrientes de agua, deslaves y otros fenómenos que pongan en peligro las viviendas e infraestructura que ya esté construida.</p>
	AH08	<p>Las extinciones locales provocadas y la pérdida de carbono debidos a los cambios de uso de suelo para la creación de viviendas e infraestructura asociada, deberán ser compensadas por medio de un mecanismo financiero que permita mantener áreas de vegetación nativa <i>in situ</i> o en un área natural protegida.</p>
	AH09	<p>Se creará una red de transporte público en carreteras confinadas para minimizar el tiempo de traslado y el consumo de combustibles.</p>
	AH10	<p>Cuando, por excepción, se otorguen cambios de uso de suelo forestal (vegetación primaria y secundaria) para las actividades sectoriales, éste deberá ser menor al 30% -entre los umbrales de fragmentación y de extinción- de la superficie del predio del proyecto.</p> <p>La superficie remanente (70% de la superficie del predio) deberá mantener su vegetación, misma que estará distribuida en el perímetro del predio para que estén en contacto con la vegetación de los predios colindantes y se constituyan redes de ecosistemas que le den conectividad biológica al paisaje.</p>



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Sector de actividad	Clave	Criterio
	AH11	La vegetación remanente deberá estar sujeta a un manejo de hábitats que permita el incremento de la biomasa vegetal de especies nativas, en donde sea posible hacerlo, así como un mejoramiento de hábitats para la fauna. Cuando en el predio se encuentren cuevas, manantiales, lagos, humedales ríos, arroyos o agregaciones de especies con estatus de conservación comprometida, se deberá mantener la vegetación en su perímetro.
	AH12	Se debe de prever medidas integrales de contingencia necesarias para proteger a las poblaciones contra las inundaciones y deslaves, que incluya al sistema de alerta ante tsunamis.
	AH13	Se deberán instrumentar programas de verificación vehicular y de la industria, obligatorios, así como de mejoramiento vial y movilidad urbana, que permitan la disminución de las partículas PM 2.5 (micrómetro) y PM 10 (micrómetro) conforme lo establecido en la NOM-025-SSA1-1993.
	AH14	Se debe instrumentar un sistema de monitoreo de la mancha urbana para verificar que los límites de esta se mantengan dentro de lo establecido por los instrumentos de planeación territorial. En caso de encontrar asentamientos o cambios de uso de suelo no contemplados, se procederá a realizar la denuncia correspondiente ante la autoridad competente.
	AH15	Las construcciones siniestradas por fenómenos meteorológicos intensos, inundaciones, deslaves, tsunamis y terremotos en zonas de riesgo, no deberán rehabilitarse y se buscará su reubicación en zonas seguras. Se promoverán sistemas integrales de manejo de residuos sólidos urbanos que contemplen la separación, reducción, reciclaje y composteo.
	AH16	Se promoverán sistemas integrales de manejo de residuos sólidos urbanos que contemplen la separación, reducción, reciclaje y composteo.
Turismo	TU01	Para minimizar los daños y pérdida de hoteles e infraestructura asociada debido a fenómenos meteorológicos extremos, inundaciones, deslaves, tsunamis y terremotos se evitará la construcción en cauces (zona federal) y márgenes de ríos, arroyos, lagos, humedales, barrancas, sitios con pendientes mayores a 30%, fallas geológicas activas, formaciones geológicas fracturadas y/o inestables y la zona federal marítimo terrestre.
	TU10	Se evitara la introducción de especies exóticas consideradas como invasoras, de acuerdo con el listado de la CONABIO.
	TU12	La altura máxima para las cabañas ecoturísticas será de 2 niveles o 5 metros para la edificación principal.
Huella ecológica	HE02	Las edificaciones no deben estar ubicadas en: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonas de riesgo, tales como fallas geológicas, suelos inestables, ni cualquier otro riesgo natural o antropogénico identificado (en los atlas de riesgo o estudios de protección civil de la localidad o municipio). Del mismo modo, no deben ubicarse en aquellas zonas identificadas como zonas intermedias de salvaguarda por instrumentos normativos.</li> <li>• Sobre cuevas y en zonas donde exista riesgo de afectar acuíferos.</li> <li>• En zonas inundables, a menos que dispongan de las medidas necesarias para que los torrentes puedan correr sin propiciar riesgos y se hagan los</li> </ul>



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Sector de actividad	Clave	Criterio
		<ul style="list-style-type: none"> <li>ajustes necesarios al proyecto para evitar daños humanos y materiales, siempre y cuando se cuente con las autorizaciones de competencia local y federal respectivas.</li> <li>• Sobre humedales.</li> <li>• En Zonas Federales (Zona Federal Marítimo Terrestre, franjas de costa, playas, protección de la primera duna, zona federal en márgenes de ríos y lagos, derecho de vía pública, de líneas de transmisión de energía y de líneas de conducción de hidrocarburos).</li> <li>• A una distancia menor de 500 metros de sitios de disposición final de residuos sólidos en funcionamiento.</li> <li>• En colindancia de predios destinados u ocupados por actividades riesgosas.</li> </ul>
	HE04	Toda edificación sustentable debe demostrar una disminución en la ganancia de calor de al menos un 10% con respecto al edificio de referencia calculado conforme a métodos de cálculo establecidos en la NOM-008-ENER-2001 o en la NOM-020ENER-2011.
	HE05	Toda edificación sustentable debe demostrar una disminución en la ganancia de calor de al menos un 10% con respecto al edificio de referencia calculado conforme a métodos de cálculo establecidos en la NOM-008-ENER-2001 o en la NOM-020ENER-2011.
	HE06	<p>Toda edificación sustentable debe satisfacer al menos un 10 % de la demanda Energética total del edificio con energías renovables, ya sea generada en la propia edificación o fuera de esta.</p> <p>El calentamiento de agua de uso sanitario a base de equipos que utilicen radiación solar debe demostrar su rendimiento y eficiencia térmica conforme a la normatividad aplicable.</p>
	HE07	Los parámetros mínimos aceptables para el rendimiento energético de los edificios se establecen mediante la línea permitida para el consumo máximo de energía expresado en W/m <sup>2</sup> valores que deben ser considerados en el diseño, construcción y operación del edificio, modificación y ampliaciones, así como remodelaciones y reparaciones de edificios existentes, sin restringir las funciones de edificio el confort, ni la productividad de sus ocupantes y a partir de la cual se mide el desempeño.
	HE08	En el caso de que la edificación se localice en una zona de importancia para la biodiversidad, se deben realizar acciones de mitigación para evitar que la iluminación externa cause alteraciones en el medio natural o cambio en el comportamiento de los animales, regulando especialmente la iluminación nocturna; entre 11 p.m. y 5 am.
	HE09	<p>La edificación puede estar diseñada con criterios bioclimáticos que favorezcan la iluminación natural dentro del edificio, logrando una buena distribución y organización de los espacios.</p> <p>Que genere una iluminación de 250 o más luxes, medidos con un luxómetro a 0.76 m de altura sobre el nivel de piso a cada 1.5 m a partir de una distancia de 4 m con respecto a los muros de fachada.</p>
	HE10	<p>El diseño del sistema hidráulico de la edificación debe lograr una reducción en el consumo de agua de al menos 20%.</p> <p>Las edificaciones deben contar con un medidor de agua por cada unidad de edificación, con el fin de cuantificar su consumo y aprovechamiento. Las edificaciones en operación deben mantener un registro anual del consumo de agua mensual.</p>



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OÍOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Sector de actividad	Clave	Criterio
Sector de actividad	HE11	Los sistemas de recarga artificial de acuíferos deben cumplir con lo que se establece en la NOM-014-CONAGUA-2003, y la NOM-015-CONAGUA-2007.
	HE12	En ningún caso se debe descargar agua en la calle, ésta debe ser utilizada, almacenada o reinyectada al subsuelo de acuerdo a la normatividad aplicable.
	HE13	Cualquier edificación se promoverá con sistemas de tratamiento de aguas residuales que remueve, al menos, la demanda bioquímica de oxígeno, sólidos suspendidos, patógenos, nitrógeno y fósforo, sustancias refractarias como detergentes, fenoles y pesticidas, remoción de trazas de metales pesados y de sustancias inorgánicas disueltas y un sistema de tratamiento de lodos y/o un contar con una empresa certificada que se encargue de su recolección y tratamiento.
	HE14	Los edificios de obra nueva deben disponer de espacios, mobiliario y medios adecuados para la disposición de residuos separados en al menos 3 fracciones; orgánicos, inorgánicos valorizables (aquejos cuya recuperación está más difundida; vidrio, aluminio, PET, cartón, papel y periódico), y otros inorgánicos.
	HE15	Los elementos naturales (árboles y vegetación) del área verde deben aprovecharse, como elementos que pueden ayudar a mejorar las condiciones ambientales de la edificación.
Pecuarios	PE01	Para evitar la desertificación de los predios, los hatos ganaderos que pastorean en ellos no deberán rebasar el coeficiente de agostadero definido por la COTECOCA, en el intervalo de entre 25 a 80 ha por unidad animal.
	PE02	En los potreros donde el número de cabezas de ganado excede el coeficiente de agostadero definido por la COTECOCA, es necesario que se disminuya la carga animal a un número que se pueda mantener con el 60% de la biomasa vegetal disponible, dejando el otro 40% para la rehabilitación de la fertilidad del suelo, la disminución de la erosión, la protección de las primeras capas del suelo de las altas temperaturas, así como la facilitación de la germinación de semillas de zacate de especies nativas.
	PE03	Se deberán realizar las acciones necesarias para revertir la compactación y erosión del suelo debida al pastoreo.
	PE04	Se deberá realizar un manejo de la vegetación sujeta a pastoreo, a través de fertilización y eliminación de especies herbáceas de baja palatabilidad.
	PE05	Los nuevos proyectos de ganadería estabulada (granjas lecheras, de porcinos, aves, etc.) deberán ubicarse a una distancia suficiente de los asentamientos humanos en la que se evite el impacto por ruido, malos olores e insectos plaga, preferentemente cerca de zonas de producción de forrajes y/o granos.
	PE06	El manejo de estiércol y aguas residuales producidas en las granjas deberá realizarse a través de la producción de compost y de biogás. El tratamiento de aguas residuales deberá alcanzar al menos un nivel secundario.
Conservación	CON01	Cuando, por excepción, se otorguen cambios de uso de suelo forestal (vegetación primaria y secundaria) para las actividades sectoriales, éste deberá ser de entre el 20 al 40% (umbral de fragmentación y umbral de extinción, respectivamente) de la superficie del predio del proyecto. La superficie remanente (60 a 80% de la superficie del predio) deberá mantener su vegetación, misma que estará distribuida en el perímetro del predio para que estén en contacto con la vegetación de los predios colindantes y se constituyan redes de ecosistemas que le den conectividad biológica al paisaje.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO  
NUEVO (LOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA  
ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Sector de actividad	Clave	Criterio
	CON02	<p>La vegetación remanente deberá estar sujeta a un manejo de hábitats que permita el incremento de la biomasa vegetal de especies nativas, en donde sea posible hacerlo, así como un mejoramiento de hábitats para la fauna.</p> <p>Cuando en el predio se encuentren, cuevas, manantiales, lagos, humedales ríos, arroyos o agregaciones de especies con estatus de conservación comprometida, se deberá mantener la vegetación en su perímetro y ésta mantendrá una continuidad con la vegetación del perímetro del predio.</p>
	CON14	<p>Cuando, por excepción, se otorguen cambios de uso del suelo forestal (vegetación primaria y secundaria) para las actividades sectoriales en los predios que colindan con las áreas naturales protegidas, estos deberán ser menores al 20% (umbral de fragmentación).</p> <p>La vegetación remanente deberá estar sujeta a un manejo de hábitats que permita el incremento de la biomasa vegetal de especies nativas, en donde sea posible hacerlo, así como un mejoramiento de hábitats para la fauna.</p> <p>Cuando en el predio se encuentren, cuevas, manantiales, lagos, humedales ríos, arroyos o agregaciones de especies con estatus de conservación comprometida, se deberá mantener la vegetación en su perímetro y ésta mantendrá una continuidad con la vegetación del perímetro del predio.</p>
	CON15	Los humedales y cuerpos de agua superficiales presentes en los predios deberán ser incorporados a las áreas de conservación.
	CON16	Los predios colindantes con los humedales deberán tener áreas de vegetación, preferentemente nativa, que permitan el tránsito de la vida silvestre hacia otros manchones de vegetación.
	HIDRO01	Se promoverá la creación de Unidades de Manejo de Vida Silvestre como una alternativa productiva y de conservación.
	HIDRO02	Debe evitarse la modificación y ocupación de los cauces de arroyos que implique el deterioro de sus condiciones naturales.
	HIDRO03	La rectificación de cauces deberá hacerse preferentemente con los métodos de canalización o consolidación de bordos (evitando el entubamiento), para no afectar el microclima.
	HIDRO04	En la consolidación de bordos y márgenes de ríos, arroyos y cuerpos de agua se aplicarán técnicas mecánicas específicas para la estabilización del suelo, donde se deberán utilizar especies nativas de vegetación riparia como fijadores del suelo.
	HIDRO05	En los nuevos proyectos de desarrollo urbano, agropecuario, suburbano, turístico e industrial se deberá separar el drenaje pluvial del drenaje sanitario.
	HIDRO06	El drenaje pluvial de techos, previo al paso a través de un decantador para separar sólidos no disueltos, podrá ser empleado para la captación en cisternas, dispuesto en áreas con jardines o en las áreas con vegetación nativa remanente de cada proyecto.
	HIDRO07	El drenaje pluvial de estacionamientos públicos y privados, así como de talleres mecánicos deberá contar con sistemas de retención de grasas y aceites.
	HIDRO08	Se promoverán acciones de recuperación de la vegetación riparia y humedales en la región del delta del río Colorado.
	HIDRO09	En los hoteles ecológicos y recreativos se debe contar con sistemas eficientes para el uso del agua, la captación de agua pluvial, el tratamiento de aguas
	HIDRO10	residuales y la reutilización de aguas residuales.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



### DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,

Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Sector de actividad	Clave	Criterio
Caminos		residuales y el manejo de residuos sólidos, así como con sistemas de generación de energía alternativa.
	HIDRO07	Las cabañas campestres deben contar con sistemas de captación y almacenaje de agua pluvial.
	HIDRO08	Las viviendas deben contar con sistemas de captación y almacenaje de agua pluvial.
Agricultura	CAM01	En la planeación de la construcción de nuevas vías de comunicación (caminos, vías ferroviarias, puertos, aeropuertos) se deberá dar preferencia a la ampliación en lo existente, en vez de crear nuevos trazos.
	CAM02	En las carreteras panorámicas paralelas a la costa, solo se podrá construir caminos perpendiculares de acceso a las inmediaciones a la playa cuando existan proyectos de desarrollo aledaños, debidamente aprobados por la autoridad competente, que puedan compartir la vialidad.
	CAM03	Los libramientos carreteros deberán evitar humedales, construirse paralelos a ríos, arroyos y a la línea de costa.
Minería	AGR01	Se debe sustituir el riego rodado, por infraestructura de riego más eficiente (por goteo o aspersión). Estos dispositivos funcionarán como la vía de aplicación de fertilizantes y plaguicidas necesarios para optimizar las cosechas.
	AGR02	Los terrenos en los que se practique la agricultura de riego no serán susceptibles de cambio de uso de suelo. Aquellos terrenos que tengan algún grado de desertificación, [erosión, salinización, pérdida de micro nutrientes, etcétera] estarán sujetos a un proceso de rehabilitación para reintegrarlos a la producción.
	AGR03	Se aplicarán las acciones y la infraestructura necesarias para evitar la erosión hídrica y eólica.
	AGR04	Se promoverá el uso de cercas vivas, como una franja de al menos 1 m de espesor en el perímetro de los predios agrícolas, con especies arbóreas (leguminosas) y arbustivas nativas (jojoba, yuca, otras)
	AGR05	Los terrenos de agricultura de temporal que cuenten con una calidad edafológica y una pendiente suficiente para que sea rentable su riego, deberán incorporarse a esta actividad a través de la mejor tecnología de riego por goteo.
	AGR06	Los predios agrícolas de temporal podrán tener cambios hacia otros usos del suelo siempre que se rehabilite el 20% del predio para permitir la regeneración de vegetación nativa. Los nuevos usos de suelo deberán evitar riesgos por ubicarse en cauces (zona federal) y orillas de ríos, arroyos, lagos, humedales, barrancas, sitios colindantes con pendientes mayores a 15%, fallas geológicas activas, formaciones geológicas fracturadas y/o inestables y, en la colindancia con la zona federal marítimo terrestre.
Minería	MIN01	Las empresas mineras, como parte de su compromiso por la sustentabilidad, realizarán prácticas que permitan respetar los estándares ambientales definidos en la legislación vigente en la materia: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rehabilitar las presas de jales ya existentes, previo a la intervención de la empresa, tanto en el predio del proyecto como en los predios aledaños, para permitir que pueda crecer vegetación nativa</li> <li>• Tratar los lixiviados de sustancias contaminantes para recuperar y disponer apropiadamente metales pesados, cianuro, aceites, etcétera.</li> </ul>



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



**DESARROLLO URBANO**  
Sistema de Infraestructura,  
Desarrollo Sustentable y Reordenación Territorial

Sector de actividad	Clave	Criterio
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Usar tecnología para la disminución de polvo, humo y ruido.</li> <li>• Usar tecnologías para la minimización en el gasto de agua en los procesos de extracción y concentración del mineral.</li> <li>• Minimizar el cambio de uso de suelo para el desarrollo de las actividades mineras.</li> <li>• Disminuir el consumo energético en las actividades de extracción y procesamiento de los minerales.</li> <li>• Incorporar estándares internacionales para temas no contemplados en la legislación ambiental.</li> </ul>
	MIN02	<p>En el desarrollo de los proyectos mineros, se debe considerar los costos necesarios para atender la compensación ambiental por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La extinción local de las especies debido al cambio de uso del suelo.</li> <li>• La pérdida de captura de carbono, por parte de la vegetación eliminada.</li> <li>• La relocalización y el manejo de las especies de la NOM-059-SEMAR-NAT-2010 o relevantes que sean afectadas por el proyecto.</li> <li>• La rehabilitación y manejo de la flora y fauna que habiten las áreas de influencia del proyecto.</li> <li>• El control y mitigación de la erosión.</li> <li>• La construcción de pozos de absorción de agua de lluvia.</li> <li>• La disposición final de los residuos tratados.</li> </ul>
	MIN03	<p>El tratamiento de las aguas residuales derivadas de los procesos de extracción y concentración de los minerales en los proyectos mineros, deberá ser del tipo que remueva, al menos, la demanda química de oxígeno, sólidos suspendidos, nitrógeno y fósforo, sustancias refractarias como detergentes, fenoles, remoción de trazas de metales pesados y de sustancias inorgánicas disueltas y un sistema de tratamiento de lodos y/o un contar con una empresa certificada que se encargue de su recolección y tratamiento.</p>
	MIN04	<p>Cualquier impacto ambiental producido por la operación y abandono de los proyectos mineros que afecte los terrenos aledaños al proyecto, los acuíferos y las comunidades son responsabilidad de la empresa minera.</p> <p>Para tal efecto, se deberán contratar los seguros que permitan pagar los costos de remediación y/o rehabilitación de la vegetación, el suelo, cuerpos de agua y los acuíferos afectados.</p>
	MIN05	<p>Cualquier impacto ambiental producido por la operación y abandono de los proyectos mineros que afecte los terrenos aledaños al proyecto, los acuíferos y las comunidades son responsabilidad de la empresa minera.</p> <p>Para tal efecto, se deberán contratar los seguros que permitan pagar los costos de remediación y/o rehabilitación de la vegetación, el suelo, cuerpos de agua y los acuíferos afectados.</p>
	MIN06	<p>En caso de que se encuentren diversas vetas de mineral en el predio del proyecto, se deberá realizar un aprovechamiento racional que consista en proyectar los frentes de explotación para disminuir los impactos ambientales sinérgicos sobre la flora y fauna.</p>
	MIN07	<p>Cuando por excepción se otorgue el cambio de uso de suelo de la vegetación nativa para la ejecución de proyectos de minería metálica y no metálica y su infraestructura asociada, solo se permitirá modificar entre el 20 y 40% de la vegetación del predio en el que se instalará el proyecto.</p> <p>La vegetación que no sea modificada, deberá estar distribuida en el perímetro del predio, para permitir la creación de una red de áreas con vegetación nativa</p>



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (COCOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSEÑADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



### DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura

Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Sector de actividad	Clave	Criterio
		entre los predios que sean desarrollados para favorecer la conectividad entre los ecosistemas.
	MIN08	Los proyectos mineros que colindan con áreas naturales protegidas federales y estatales deberán minimizar la apertura de caminos en sus predios, ubicar su infraestructura lo más lejano posible del área protegida, instalar las presas de jales completamente aisladas de los acuíferos, prever obras para evitar las contingencias por los lixiviados de las presas de jales y la instalación de campamentos y almacenes en la mínima superficie posible.
	MIN09	Los predios de los proyectos mineros en su etapa de abandono, deberán estar sujetos a una rehabilitación de suelos y un manejo de vegetación que permita la recolonización de las especies nativas.
	MIN10	La explotación de bancos de material pétreo deberá realizarse fuera de la mancha urbana y de predios colindantes o cercanos a los asentamientos humanos en por lo menos 500 metros.
	MIN11	La extracción de materiales pétreos y otras actividades mineras deberá evitar alterar el curso natural de ríos y arroyos, la calidad del agua y la dinámica de sedimentos, con el fin de evitar la erosión y asolamiento de los cuerpos de agua, así como contar con estudios de mecánica de suelos y geohidrológicos que aseguren que no existan afectaciones al recurso agua.
	MIN12	En la restauración de los bancos de préstamo de material pétreo se deberá asegurar el desarrollo de la vegetación de reforestación y en su caso se repondrán los ejemplares que no sobrevivan.
	MIN13	Con la finalidad de proteger la integridad de los ecosistemas riparios y la recarga de acuíferos y mantos freáticos en el Estado, el aprovechamiento de materiales pétreos en cauces de ríos y arroyos, se justificará por excepción, cuando el aprovechamiento consiste en extraer el material excedente que permite la rectificación y canalización del cauce, propiciando la consolidación de bordos y márgenes.
	MIN14	El material pétreo que no reúna las características de calidad para su comercialización podrá utilizarse en las actividades de restauración. Para ello deberá depositarse en sitios específicos dentro del predio sin que se afecte algún tipo de recurso natural, asegurando la consolidación del material.
	MIN15	En la extracción de materiales pétreos con fines comerciales se establecerá un área de explotación [sacrificio] y áreas de exclusión como bancos de germoplasma donde se reubiquen las especies susceptibles de trasplantarse. Estos sitios de exclusión deberán tener condiciones ambientales similares a los sitios de explotación para garantizar el éxito de la reubicación de especies vegetales. Asimismo, se deberá promover la creación de un vivero, mediante el cual pueda compensarse la pérdida de especímenes que no puedan replantarse.
	MIN16	Para la extracción y transformación de materiales pétreos será necesario contar con las autorizaciones correspondientes, las cuales deberán determinar el tiempo de extracción, volúmenes a extraer, las especificaciones técnicas de la extracción y las medidas de restauración que se realizarán para el abandono del sitio.
	MIN17	Los bancos de explotación de materiales pétreos deben mantener una franja de vegetación nativa de 20 m de ancho mínimo alrededor de la zona de explotación.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OOS NEGRÓS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE 'AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA'



### DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Regulación Territorial

Sector de actividad	Clave	Criterio
	MIN18	Previo a cualquier actividad de explotación de banco de material pétreo que implique el despalme o descapote se deben rescatar los individuos susceptibles de trasplantar y reubicar.
	MIN19	Los aprovechamientos de materiales pétreos, establecidos en los cauces de arroyos, deberán sin excepción contar con el título de concesión correspondiente y evaluarse a través de una manifestación de impacto ambiental.
	MIN20	Los aprovechamientos de materiales pétreos, establecidos en los cauces de arroyos, deberán sin excepción contar con el título de concesión correspondiente y evaluarse a través de una manifestación de impacto ambiental.
	MIN21	Para reducir la contaminación por emisión de partículas sólidas a la atmósfera, en las actividades de trituración, manejo y transporte de materiales pétreos deberán implementarse medidas que disminuyan la emisión de dichas partículas.
	MIN22	Se preverá la construcción de obras de contención, con materiales del mismo banco, para prevenir la erosión y desestabilización de las paredes de los bancos de material y evitar desplomes internos o daños a los suelos colindantes, evitando dejar taludes con ángulo de reposo mayor a 15 grados.
Forestal	FO01	<p>En los aprovechamientos forestales maderables en bosques, la intervención en el área de corte no deberá extraer más del 50% de los árboles, pero se deberá cortar al menos el 35%, tratando de reducir la densidad de la masa a un nivel inferior al original (considerando de saturación) y dejar una densidad residual homogénea.</p> <p>La selección de árboles a cortar en cada rodal se hará eligiendo árboles adecuados para comercializar, dejando en pie un conjunto de individuos de todas las especies presentes en el rodal.</p> <p>Los árboles decrepitos, defectuosos, de mayor riesgo de pérdida o que interfieran sobre el desarrollo de la masa forestal, se usarán para aserrío.</p>
	FO02	<p>Los aprovechamientos forestales maderables se deberán realizar por encima de los 1,000 msnm y por debajo de los 3,000 msnm.</p> <p>No se deberán intervenir las masas forestales que se ubiquen en pendientes superiores al 15%. En ningún caso se deberá afectar vegetación de galería.</p>
	FO03	Las plantaciones forestales comerciales se establecerán preferentemente en terrenos de agricultura de temporal, pastizales inducidos o áreas erosionadas sin vegetación arbórea.
	FO04	Las plantaciones forestales comerciales se establecerán preferentemente en terrenos de agricultura de temporal, pastizales inducidos o áreas erosionadas sin vegetación arbórea.
	FO05	La reforestación podrá incorporar ejemplares obtenidos del rescate de vegetación del desplante de los desarrollos turísticos, industriales o urbanos.
	FO06	Se debe mantener la vegetación denominada "Vegetación para la conservación" según la zonificación forestal publicada en el Diario Oficial de la Federación del 30 de noviembre de 2011 y que se ubica preferentemente al norte del Área Natural Protegida del Río Colorado.
	FO07	Se debe reforestar y atender los problemas de erosión del suelo en las áreas forestales y preferentemente forestales definidas como de restauración en la



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (DOÑOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



### DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Resiliencia

Sector de actividad	Clave	Criterio
		zonificación forestal publicada en el Diario Oficial de la Federación del 30 de noviembre de 2011.
	FOOB	El aprovechamiento comercial de especies forestales no maderables se realizará a través de Unidades para el Manejo de Vida Silvestre.
Eólicos	EOL01	Los proyectos de parques eólicos deberán evitar establecerse en las Áreas Naturales Protegidas, sitios Ramsar, y Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves, así como en zonas donde alteren o pongan en riesgo los corredores y rutas migratorias de aves y quirópteros.
	EOL02	Se deberán establecer medidas específicas, para evitar, prevenir, mitigar o minimizar los riesgos potenciales de afectación por colisiones de aves y quirópteros con las aspas de aerogeneradores, durante su operación.
	EOL03	Con el fin de conocer el estado actual de las poblaciones de aves y murciélagos se deberá realizar estudios prospectivos para el monitoreo de las poblaciones de aves residentes, migratorias y quirópteros.
	EOL04	En los casos que haya remoción de vegetación forestal, se instrumentaran programas de compensación, en una proporción de relación 3 a 1 a la que será afectada por el parque. En cuanto al trazado de los accesos a las unidades de producción y caminos interiores, se buscará la menor afectación posible a la vegetación natural.
	EOL05	Las instalaciones de conducción se alinearán a los derechos de vía de los caminos existentes, reduciendo la superficie de ocupación y evitando una mayor fragmentación del hábitat.
	EOL06	Durante la etapa de operación del Parque se deberán recuperar los aceites y lubricantes gastados y enviarlos a alguna empresa que se dedique al tratamiento y/o reciclamiento de los mismos.
	EOL07	Se promoverá el aprovechamiento de la energía solar a nivel doméstico y comercial.

Fuente: SIDURT, 2022, en base al POEBC



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

#### 4 DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN

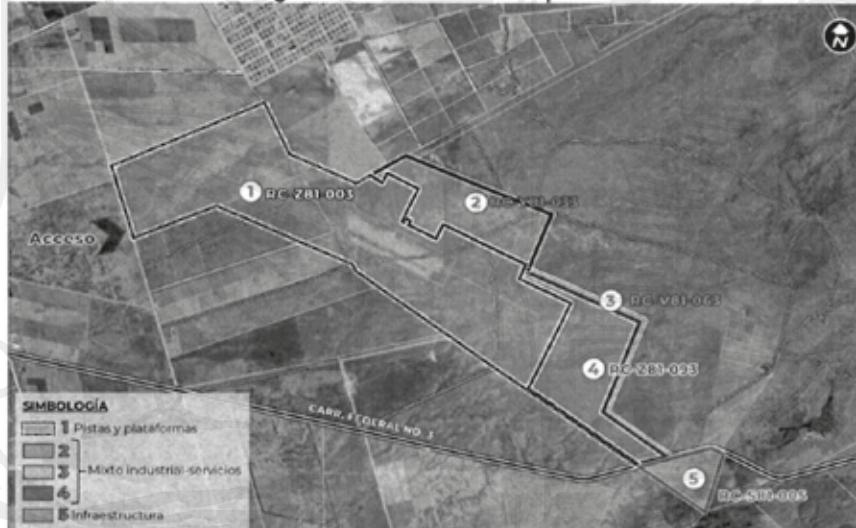
El Aeropuerto estará localizado en el km 45+300 de la Carretera Federal No. 3 Ensenada-El Chinero, en el Poblado Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros), Ensenada, Baja California.

El Polígono General del Aeropuerto de Ojos Negros, cuenta con un total de 730.10 hectáreas, terreno declarado como propiedad del Gobierno del Estado, dentro del cual, se encuentran 29.99 hectáreas como zona de pozos de agua, en su porción sureste.

Este proyecto cuenta con el potencial necesario para convertirse en Aeropuerto Internacional con una pista de 4,000 metros de longitud, que impulsará la infraestructura de comunicaciones para el destino turístico y de carga, mismo que logrará el crecimiento económico de la región, atrayendo inversión al Estado.

La distribución de áreas del Plan Maestro el Aeropuerto, contempla que las instalaciones del Aeródromo se ubiquen en el polígono ①, usos mixtos de industria, comercio y servicios en los polígonos ②, ③ y ④, y el polígono ⑤, donde se encuentran pozos, se destina a infraestructura; en el polígono 2 se contemplan instalaciones de la SEDENA; lo anterior tal y como se muestra en la figura abajo.

Figura 5: Plan Maestro Aeropuerto



Fuente: SIDURT, 2018



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO [LOS NEGRÓS], DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".

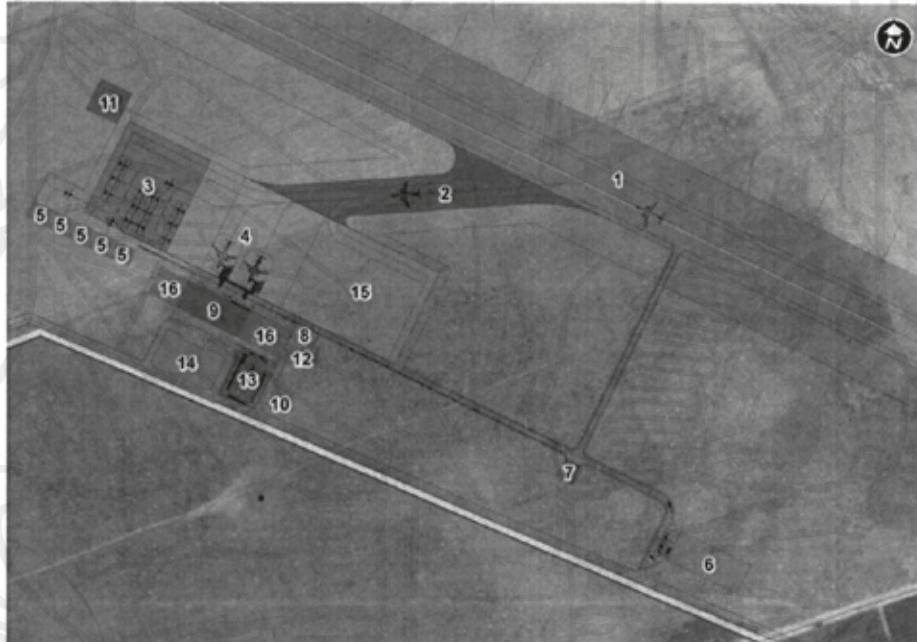


**DESARROLLO URBANO**  
Innovación en Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

En cuanto a la distribución de espacios del Aeródromo, se conforma por lo siguiente:

1. Pista de aterrizaje
2. Pista de rodamiento
3. Plataforma de aviación general
4. Plataforma de aviación comercial
5. Zona de hangares
6. Zona de combustible
7. Cuerpo de rescate y extinción del fuego
8. Torre de control
9. Edificio terminal de pasajeros
10. Planta de tratamiento de aguas residuales
11. Heliopuerto
12. Estacionamiento torre de control
13. Estacionamiento personal de la terminal de pasajeros
14. Estacionamiento público
15. Área de crecimiento a futuro (plataforma comercial)
16. Área de crecimiento a futuro (terminal de pasajeros)

Figura 6: Espacios que conforman el Aeródromo



Fuente: SIDURT, 2018



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO  
NUEVO (LOS NEROS) DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA  
ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA  
Gobierno del Estado  
DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

La pista de aterrizaje se contempla de 3,000 m de longitud y 45.00 m de ancho; con estas dimensiones, es posible recibir vuelos comerciales e internacionales en aeronaves grandes, además de las operaciones de aviación militar, creando un alto impacto para las actividades turístico-económicas de la región.

La idea conceptual del proyecto, se exemplifica con las imágenes a continuación.

Figura 7: Vistas conceptuales del proyecto



Fuente: SIDURT, 2018



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO  
NUEVO [OJOS NEGROS], DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA  
ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

## 5 DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

Las directrices generales de desarrollo urbano se orientan a ordenar el crecimiento en las áreas con mayor aptitud territorial para los usos futuros productivos y los que son viables de consolidarse en la región, y son un instrumento de planeación urbana que establecen en forma expedita las modalidades de desarrollo urbano de las áreas o zonas del territorio estatal que no cuentan con lineamientos o planeación urbana específica de usos del suelo, vialidades y sus compatibilidades, que promuevan y den factibilidad a la realización inmediata de obras o proyectos de impacto regional o estatal, y que servirán de base para orientar la posterior elaboración de los documentos de planeación establecidos en la legislación urbana para dichas áreas o zonas.

Para el aprovechamiento adecuado del potencial de la Zona de Ojos Negros, la estrategia de desarrollo urbano es lograr un equilibrio en las actividades turísticas, con las actividades de servicios, las agrícolas y las de vivienda de la población existente y a consolidar. En esta estrategia la infraestructura aeroportuaria es fundamental para el desarrollo socioeconómico, así como la localización adecuada de las instalaciones y servicios que requiere (de acuerdo a las características naturales del medio físico, principalmente la orografía), y también contar con suelo urbano apto para desarrollar los usos complementarios.

La estrategia de desarrollo se dirige a establecer los usos del suelo en armonía con el medio ambiente, la conectividad regional, la zonificación primaria y secundaria, los equipamientos requeridos, las etapas de desarrollo y los criterios generales de agua, electricidad, tratamiento de aguas residuales y disposición final de desechos sólidos.

### 5.1 Enlaces e integración regional

Parte importante del esquema es la visión de integrar el área de estudio con el contexto regional y ampliar la interacción de entre las redes y flujos turísticos, comerciales y de servicios.

La estrategia de enlaces se sustenta en:

- Carretera Federal No. 3
- Nuevo aeropuerto internacional
- Carretera Ojos Negros -Jacumé/El Hongo
- Carretera Ojos Negros-Valle de Guadalupe



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA  
ESTADO DEL

DESARROLLO URBANO  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

En relación a la integración regional carretera, las directrices establecen la necesidad de la modernización de la carretera federal No. 3 en el tramo Ensenada-Ojos Negros con una longitud de 36 km.; estrategia que prevé absorber el aumento en los aforos carreteros que genere la actividad aeroportuaria. También propone la construcción la carretera rural Ojos Negros-Valle de Guadalupe (48 km.) de Ojos Negros a San Antonio Necua y Francisco Zarco, que comunicaría los dos valles vitivinícolas; y la carretera Ojos Negros – Jacumé/El Hongo (93 km) que comunicaría el poblado/aeropuerto con el cruce fronterizo propuesto en Jacumé.

Con visión de mediano y largo plazo, es necesario considerar comunicación ferroviaria de Ojos Negros a Valle de Guadalupe así como de Ojos Negros a Jacumé.

De acuerdo a las estrategias y políticas del Plan Estatal de Desarrollo Urbano (2010), y a la ponderación de requerimientos de comunicación, proximidad al Aeropuerto Internacional de Tijuana, desarrollo urbano, impacto y costos, se determinó que la construcción de un aeropuerto en el Valle de Ojos Negros, permitirá posicionar al Estado en el mercado de transporte de carga, aprovechando y ampliando la infraestructura existente, así como potenciar el desarrollo económico en la zona central del estado.



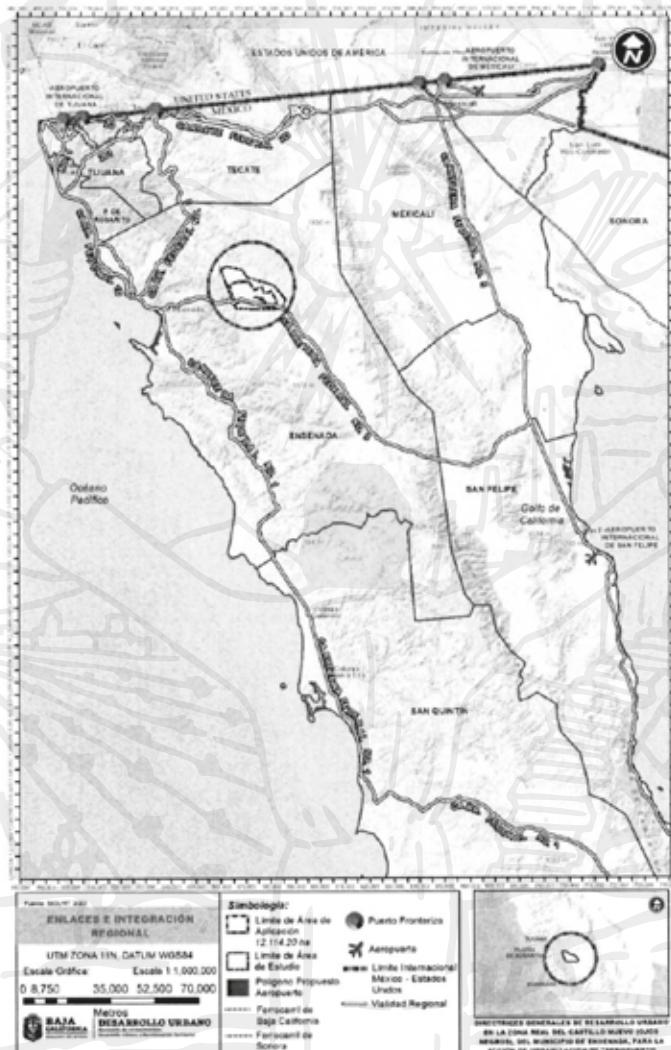
DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (CÓDOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Mapa 10: Enlaces e integración regional



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO  
NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA PARA LA  
ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Residencial, Territorial

## 5.2 Zonificación de usos del suelo

### Aptitud del suelo

La conjunción de los factores analizados del contexto natural permite identificar las unidades de paisaje que conforman el área de estudio. Su caracterización en base al medio socioeconómico y posibilidades de desarrollo define las aptitudes de usos de suelo.

Para la identificación de la aptitud territorial se tomaron en cuenta los siguientes criterios:

- Pendientes mayores de 35% no son propicias para usos urbanos
- Se conservan los cauces de arroyo y cañadas
- Se conservan las áreas de recarga acuífera
- Se conservan las áreas agrícolas
- Las áreas agrícolas en desuso son propicias para el desarrollo urbano
- Se aprovechan las cualidades paisajísticas
- Regulación de la expansión de áreas urbanas a zonas de alta productividad agrícola, así como zonas de recarga de acuíferos

La aptitud territorial para asignar los usos de suelo genéricos, parte de las capacidades identificadas por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano (2010), que ubica el área en la UGT2. Conurbación Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada y le asigna la *política general de aprovechamiento con consolidación*, y la *política particular de aprovechamiento con regulación agrícola*. Así mismo, dentro de sus proyectos estratégicos en el tema "Infraestructura Eficiente" establece la necesidad de un aeropuerto turístico, comercial y de carga en Ojos Negros, así como la construcción de un enlace carretero El Hongo-Ojos Negros.

Los usos determinados a partir de la aptitud del sitio dan lugar a la zonificación primaria. El uso de suelo predominante es el habitacional seguido por el comercial, de equipamiento y de servicios. El comercio, las oficinas de la administración pública, el salón social, el parque, el centro de salud y el hotel, se ubican sobre la vía principal de comunicación hacia el centro del poblado (Macías Caballero, 2006). Los servicios de talleres mecánicos, el cementerio, el rodeo, las escuelas se ubican en terrenos más alejados del centro, distancias que se pueden llegar a pie o en vehículo.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA

DESARROLLO URBANO  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

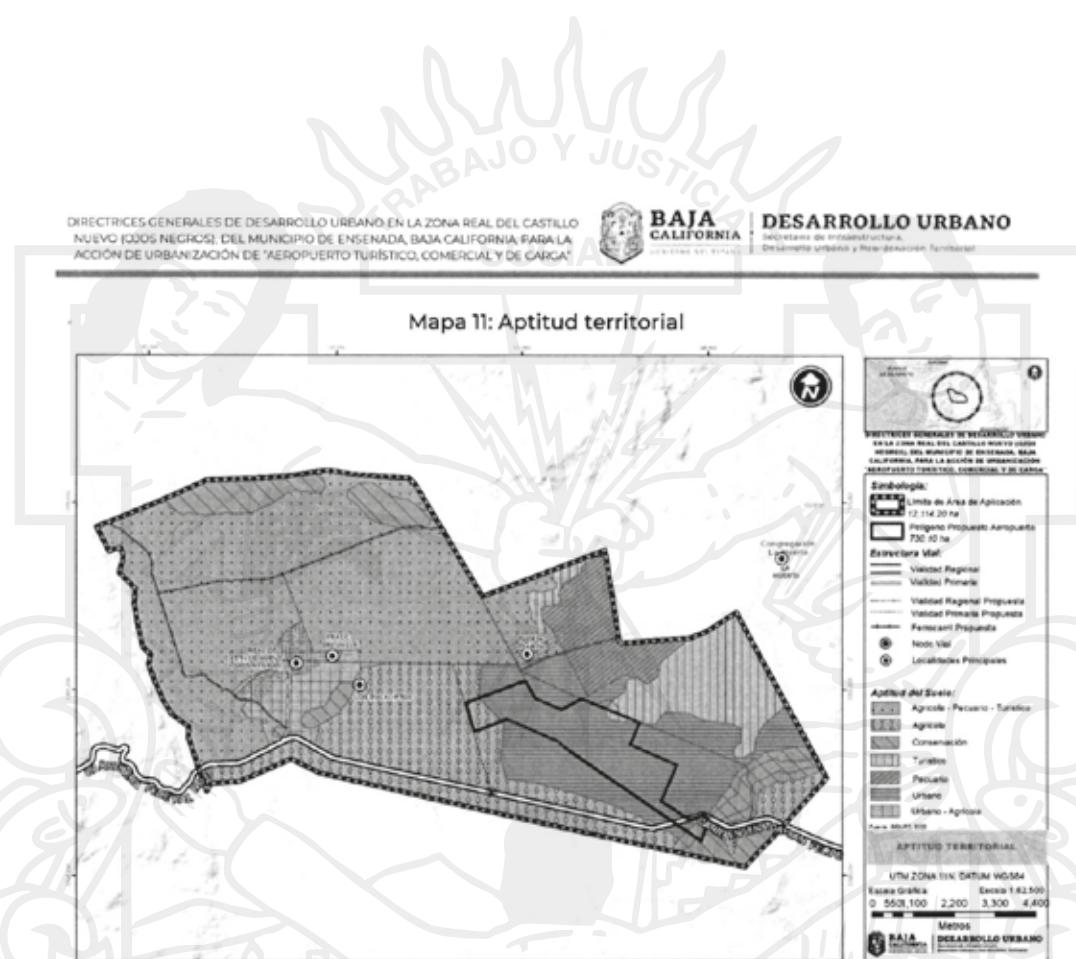
Cabe destacar que, durante las carreras de automóviles todoterreno generadas en el estado, se es común que se transforme en un punto de conflicto en el tramo pavimentado de acceso a Ojos Negros, desde el retén militar ubicado sobre la Carretera 3, hasta la curva donde se localiza el cementerio, al este del poblado. (SCORE, 2021).

Este tramo es la vía principal utilizada por el transporte público, ya sea particular y de abastecimiento, con flujos diarios de vehículos que cruzan a gran velocidad, los equipos suelen realizar paradas para cambios, ajustes y/o reparaciones de su equipo, motivo por el cual se vuelve un área concurrida para los espectadores y el comercio ambulante. El cruce de Ojos Negros con la Carretera 3 se convierte en un riesgo constante para la población local, comerciantes, espectadores y competidores de las carreras, ya que los grandes grupos de personas, el paso de vehículos a altas velocidades, las carpas y el mobiliario temporal pueden causar algún choque o accidente.

Por otro lado, resalta la cuestión del drenaje y los desechos sólidos. Ya que las condiciones de las letrinas y del basurero local no son las más adecuadas, existe contaminación por materia orgánica al suelo, aire, sobre todo al agua subterránea, con efectos sobre la salud y el ambiente.

- *Agrícola:* Mantiene la actividad agrícola en el valle, optimiza e intensifica las actividades productivas.
- *Turístico:* Aprovecha las ventajas topográficas, de paisaje.
- *Urbano.* Potencial por accesibilidad, condiciones topográficas y decadencia o inexistencia de actividad agrícola.
- *Conservación.* Cumple alguna función ecológica relevante, considera cañadas y áreas de densa vegetación.





Fuente: SIDURT, 2022

Con base en la delimitación del Área de Estudio, se identifica una estructura conformada por tres sectores:

- Oeste: Comprende la planicie Real del Castillo y presenta la mayor superficie con potencial urbano – agrícola - turístico
- Centro: Comprende la bajada Sangre de Cristo con potencial urbano.
- Este: Comprende la bajada Piedras Blancas con potencial turístico.

De acuerdo a la identificación de sectores y su potencial, así como a la aptitud territorial, se definieron los usos propuestos para la Zonificación primaria, que se enfoca en conservar los usos agrícolas, pero al mismo tiempo dar impulso a las actividades agroindustriales, así como a las de servicios al turismo.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (LOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



**BAJA CALIFORNIA**  
DESARROLLO URBANO  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Los usos factibles a desarrollar son:

#### EQUIPAMIENTO

Con enfoque al equipamiento regional de comunicaciones y transporte, en particular para Aeropuerto, con giros de apoyo que provean las infraestructura e instalaciones necesarias para su funcionamiento (pistas, calles de rodaje, edificio terminal para pasajeros y carga, hangares, caminos –perimetral y de acceso, instalaciones para el almacenamiento de combustible, estacionamientos, transporte terrestre de servicio público, instalaciones destinadas a las autoridades adscritas al aeródromo).

Asimismo, se plantea como parte de los usos específicos de equipamiento:

- Elementos ligados a las comunicaciones: terminal de transporte foráneo y de carga, transporte multimodal; se propone su ubicación en la proximidad a la carretera federal
- Equipamiento de servicios urbanos
- Equipamiento con fines públicos para las zonas de asentamientos urbanos, con elementos de: Educación; recreación y deporte que contemplen áreas verdes, parques, viveros, módulos deportivos

#### HABITACIONAL

Para contemplar zonas de reserva para el posible crecimiento de los poblados, que resulte de la actividad a detonarse por el establecimiento del aeropuerto y sus usos complementarios.

#### INDUSTRIAL

Contempla el establecimiento de actividades industriales de bajo riesgo y que no liberen cualquier tipo de sustancia al aire que pudiera disminuir la visibilidad o interferir con el tráfico aéreo como las siguientes:

- Vapor, polvo o humo
- Emisión de luz directa o indirecta
- Emisiones eléctricas que pudieran interferir con la aeronave y la comunicación con la base aérea o los sistemas de navegación
- Instalaciones que manejen explosivos

Este uso se dispondrá entre al sur y sureste del aeropuerto, y la carretera Federal No. 3 y la que se construirá para acceso al aeropuerto. Incluye empresas de valor agregado a la región ligadas a actividades educativas y de investigación para el aprovechamiento de los recursos agroindustriales.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO  
NUEVO JÓDOS NEGROS, DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA  
ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



## DESARROLLO URBANO

Sistematizar de Infraestructura.

Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial.

### INFRAESTRUCTURA

Con usos específicos para complemento del aeropuerto, así como para dar servicio a los asentamientos humanos existentes.

### MIXTO AGRÍCOLA-INDUSTRIAL

Para albergar usos de procesamiento de productos agrícolas a través de procesos tecnificados y de ahorro de agua de riego, y actividades pecuarias, principalmente.

### MIXTO INDUSTRIAL-COMERCIO Y SERVICIOS

Con actividades de usos de Comercio (abasto y almacenaje), transporte (agencias de transporte, terminal de transporte de carga), servicios (gasolinera), ubicados contiguos a la carretera Federal no. 3

Asimismo, usos comerciales y de servicios como tiendas, servicios financieros, servicios turísticos (hotelería, restaurantes, renta de autos, agencias de viajes), transporte turístico y foráneo, estacionamientos, localizados en el corredor de acceso al aeropuerto.

### AGROPECUARIO

Con espacios agrícolas a conservar y tecnificar. Este uso es compatible con la operación del aeropuerto. El uso agrícola cercano al aeropuerto permite al propietario el uso eficiente del terreno y provee el beneficio adicional de protección al aeropuerto.

### CONSERVACIÓN

Para mantener las cañadas y zonas ceriles con aprovechamiento para parques ecológicos y ecoturismo.

La distribución de las superficies de usos de suelo propuestos en la zonificación primaria contempla el contar con superficie de reserva habitacional suficiente para albergar el aumento de población esperada de acuerdo al escenario de crecimiento estratégico, a su vez que se terminen de ocupar las áreas internas de los poblados del área de aplicación, y contar con suelo suficiente para reserva de usos industriales que se prevé se detonen en las inmediaciones del aeropuerto, así como de comercio y servicio en los corredores que se conformarán.

Asimismo, asegura la superficie de los predios destinados al desarrollo del aeropuerto, y conserva la superficie para usos agropecuarios, siendo la de mayor proporción con el 43.55% del área de aplicación, y abre una porción de suelo para actividades agroindustriales con los usos mixtos agrícola-industrial



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (COSOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DEENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



**DESARROLLO URBANO**

Secretaría de Infraestructura,

Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

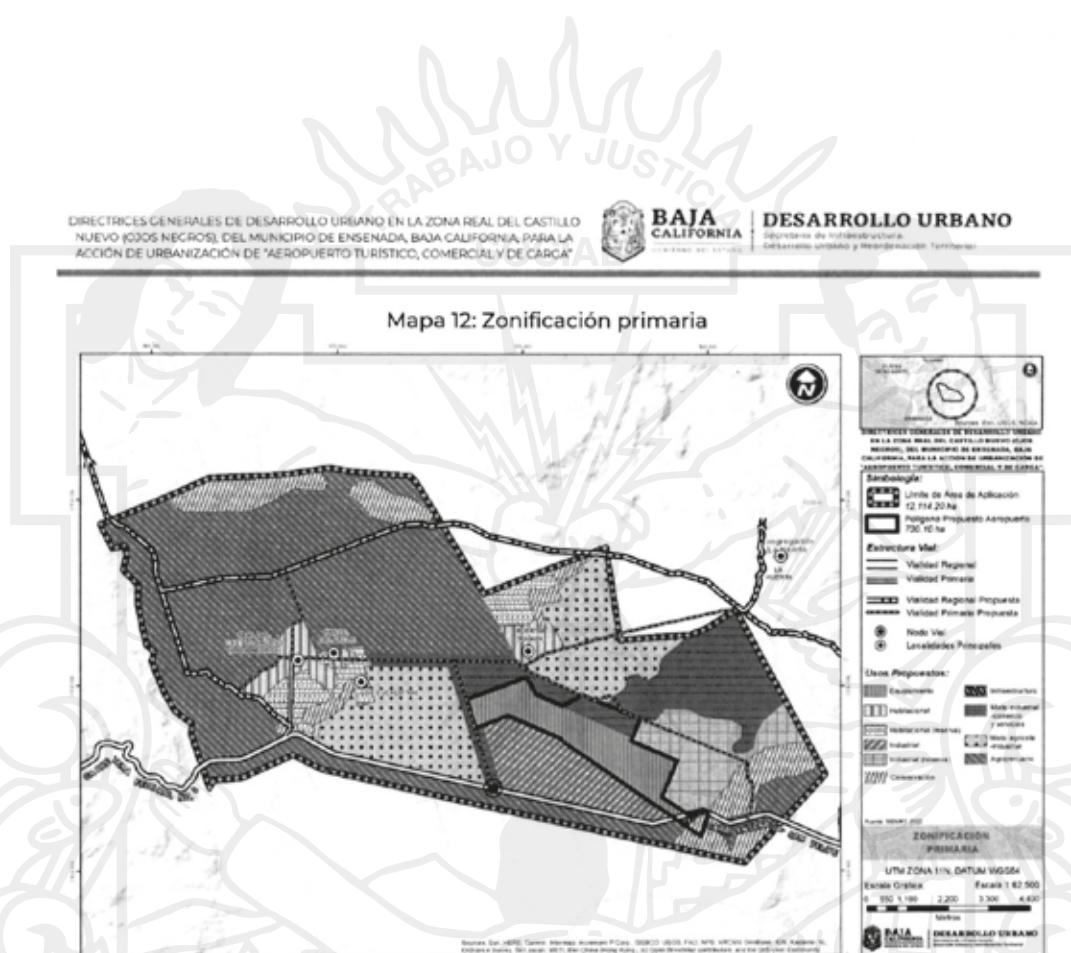
Lo anterior se aprecia en la tabla y mapa de Zonificación primaria a continuación.

**Tabla 16: Distribución de superficies de usos de la Zonificación Primaria en el Área de Aplicación**

USOS PROPUESTOS	SUPERFICIE	
	(ha)	(%)
Equipamiento	602.22	4.97%
Habitacional	377.25	3.11%
Habitacional (reserva)	419.48	3.46%
Industrial	663.41	5.48%
Industrial (reserva)	637.11	5.26%
Infraestructura	14.61	0.12%
Mixto agrícola-industrial	1,703.28	14.06%
Mixto industrial-comercio y servicios	1,337.80	11.04%
Agropecuario	5,275.97	43.55%
Conservación	1,083.07	8.94%
Total área de aplicación =	12,114.20	100.00%

Fuente: SIDURT, 2022





Fuente: SIDURT, 2022

### 5.3 Compatibilidad de usos de suelo y Matriz de compatibilidad de Usos de Suelo

Para la propuesta que se contempla de la construcción de un aeropuerto, que es un uso sensible al ruido (es decir el ruido interfiere en las actividades normales asociadas con ese uso) se restringe el uso de suelo habitacional, así como el equipamiento escolar y hospitales en las inmediaciones del aeropuerto. De considerar necesario el establecimiento de este tipo de equipamiento, se deberá incorporar en el diseño y construcción de las edificaciones sistemas para asegurar la reducción del nivel de ruido del exterior al interior.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

La compatibilidad de los usos posibles propuestos en la Zonificación primaria con los posibles usos específicos, actividades o giros a desarrollarse en el área de aplicación derivado de la acción de urbanización contemplada (aeropuerto), se establece con la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo, tal y como se muestra a continuación.

Tabla 17: Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo

### Disposiciones para usos CONDICIONADOS:

- De acuerdo a la reglamentación normatividad aplicable para regular la seguridad en su emplazamiento y densidad en caso de uso habitacional.
- Se permitirán siempre y cuando cuenten con abastecimiento de agua suficiente y con técnicas de reaprovechamiento sustentable del agua en sus instalaciones, además de la normatividad y reglamentación aplicable y los lineamientos indicados por la autoridad local.
- Permitidos solo como sucursales para servicio complementario y uso exclusivo dentro de las instalaciones del aeropuerto.
- Permitidos solo cuando sean instituciones educativas con perfil de egreso para actividades agropecuarias y/o industriales.
- Solo cuando las instalaciones no sean permanentes se integren con la imagen del paisaje, y se respeten las zonas de hábitat de especies protegidas.
- Solo sobre vialidades regionales o primarias.
- Cuando el rango de población así lo demande.
- Sujeto a estudio de impacto ambiental y/o estudio de impacto urbano, según área de aplicación.

### Observaciones:

- Los usos propuestos de Infraestructura y Equipamiento en la Zonificación primaria se refiere únicamente a los relacionados con el funcionamiento, operación o actividades complementarias de bienes y servicios al aeropuerto.

- Los usos de equipamiento público se consideran inmersos dentro del uso habitacional de la zonificación primaria.

- En zonas habitacionales, los usos de equipamiento estarán sujetos al cumplimiento de las normas de espacios públicos, a los

### Simbología:

- Compatible
- ◆ Condicionado
- ∅ Incompatible

USO ESPECÍFICO, ACTIVIDAD O GIRO	ZONIFICACIÓN PRIMARIA (usos propuestos)							
	EQUIPAMIENTO (aeropuerto)	HABITACIONAL / HABITACIONAL (reserva)	INDUSTRIAL / INDUSTRIAL (reserva)	INFRAESTRUCTURA (aeropuerto)	MIXTO AGRÍCOLA-INDUSTRIAL	MIXTO INDUSTRIAL-COMERCIO Y SERVICIOS	AGROPECUARIO	CONSERVACIÓN
<b>EQUIPAMIENTO</b>								
<i>Comunicaciones y transporte</i>								
Aeropuerto, aeródromo, aeropista	●	∅	∅	∅	∅	●	∅	∅
Terminal de transporte foráneo de pasajeros	●	●	∅	∅	∅	●	∅	∅
Oficina de correos, telégrafos o teléfonos	●	●	∅	∅	∅	●	∅	∅
Helipuerto	●	∅	◊ <sup>1</sup>	∅	∅	∅	∅	∅
<i>Comercio, servicios, y abasto</i>								
Exposición temporal	●	●	∅	∅	∅	●	∅	∅
Salidos o segundas	∅	●	∅	∅	∅	∅	∅	∅
Tianguis o mercados sobre ruedas	∅	●	∅	∅	∅	∅	∅	∅



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (LOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



### DESARROLLO URBANO

Secretaría de Planeación Urbana,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

USO ESPECÍFICO, ACTIVIDAD O GIRO	ZONIFICACIÓN PRIMARIA (usos propuestos)							
	EQUIPAMIENTO (aeropuerto)	HABITACIONAL/ HABITACIONAL (reserva)	INDUSTRIAL / INDUSTRIAL (reserva)	INFRAESTRUCTURA (aeropuerto)	MIXTO AGRÍCOLA- INDUSTRIAL	MIXTO INDUSTRIAL- COMERCIO Y SERVICIOS	AGROPECUARIO	CONSERVACIÓN
Actividad artesanal	⊗	●	⊗	⊗	●	●	●	⊗
Establecimiento menor; reparación y mantenimiento	⊗	●	⊗	⊗	●	●	●	⊗
Abarrotes o tienda de conveniencia	⊗	●	⊗	⊗	⊗	●	⊗	⊗
Hotel, motel	●	●	⊗	⊗	⊗ <sup>2</sup>	⊗ <sup>2</sup>	⊗	⊗
Casa de huéspedes	⊗	●	⊗	⊗	⊗ <sup>2</sup>	⊗	⊗	⊗
Alimentos o actividades productivas locales del sector primario	⊗	⊗	⊗	⊗	●	⊗	⊗	⊗
Centro comercial	⊗ <sup>3</sup>	●	⊗	⊗	⊗	●	⊗	⊗
Alimentos preparados o restaurante	⊗ <sup>3</sup>	●	⊗	⊗	⊗	●	⊗	⊗
Lavado de vehículos	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Agencias de inhumaciones, funeraria	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Oficina o despacho	⊗	●	⊗	⊗	⊗	●	⊗	⊗
Tienda especializada	⊗ <sup>3</sup>	●	⊗	⊗	⊗	●	⊗	⊗
Servicios financieros	⊗ <sup>3</sup>	●	⊗	⊗	⊗	●	⊗	⊗
Mercado público, supermercado	⊗	●	⊗	⊗	⊗	●	⊗	⊗
Alojamiento turístico en modalidad de trailer park	⊗	⊗	⊗	⊗	●	⊗	⊗	⊗
Estación de servicio (gasolinera)	●	⊗ <sup>1</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>6</sup>	⊗	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>6</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>6</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>6</sup>	⊗
Agencia de transporte; terminal de transporte de carga	⊗	⊗	●	⊗	⊗ <sup>1</sup>	⊗ <sup>1</sup>	⊗	⊗
Almacén	⊗	⊗ <sup>1</sup>	●	●	●	●	⊗ <sup>6</sup>	⊗



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (005 NEGRIS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**

Departamento de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

USO ESPECÍFICO, ACTIVIDAD O GIRO	ZONIFICACIÓN PRIMARIA (usos propuestos)							
	EQUIPAMIENTO (aeropuerto)	HABITACIONAL / HABITACIONAL (reserva)	INDUSTRIAL / INDUSTRIAL (reserva)	INFRAESTRUCTURA (aeropuerto)	MIXTO AGRÍCOLA / INDUSTRIAL	MIXTO INDUSTRIAL - COMERCIO Y SERVICIOS	AGROPECUARIO	CONSERVACIÓN
<i>Educación y cultura</i>								
Jardín de niños	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Escuela primaria	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Escuela secundaria	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Academia o instituto técnico	⊗	●	⊗	⊗	❖ 4	❖ 4	⊗	⊗
Escuela preparatoria, bachillerato	⊗	●	⊗	⊗	❖ 4	❖ 4	⊗	⊗
Licenciatura general	⊗	●	⊗	⊗	❖ 4	❖ 4	⊗	⊗
Facultad para posgrado	⊗	●	⊗	⊗	❖ 4	❖ 4	⊗	⊗
Biblioteca o hemeroteca	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Museo de sitio o local	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Teatro o casa de la cultura	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
<i>Recreación y deporte</i>								
Plaza cívica, explanada	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Jardín vecinal, juegos infantiles	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	❖ 5
Canchas deportivas	⊗	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	❖ 5
Parque, vivero	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	●	❖ 5
Salón de fiestas	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Centro deportivo, Centro comunitario	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Lienzo charro	⊗	⊗	⊗	⊗	●	⊗	●	⊗
Cine	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
<i>Salud y servicios asistenciales</i>								
Unidad de urgencias, puesto de socorro	⊗	❖ 6	⊗	⊗	⊗	❖ 6	⊗	⊗
Unidad de medicina familiar;	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (QUOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



### DESARROLLO URBANO

Desarrollo de Infraestructura,  
Desarrollo urbano y Descolonización Territorial

USO ESPECÍFICO, ACTIVIDAD O GIRO	ZONIFICACIÓN PRIMARIA (usos propuestos)							
	EQUIPAMIENTO (aeropuerto)	HABITACIONAL/ HABITACIONAL (reserva)	INDUSTRIAL/ INDUSTRIAL (reserva)	INFRAESTRUCTURA (aeropuerto)	MIXTO AGRÍCOLA/ INDUSTRIAL	MIXTO INDUSTRIAL- COMERCIO Y SERVICIOS	ACROPOLARIO	CONSERVACIÓN
Centro de salud rural								
Consultorio, dispensario	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Veterinaria	⊗	●	⊗	⊗	❖ 6	⊗	❖ 6	⊗
Clinica	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Hospital	⊗	❖ 7	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Hospital de especialidades	⊗	❖ 7	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Estancia infantil	⊗	●	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Orfanato, albergue, asilo	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Centro de integración juvenil	⊗	❖ 1	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
<b>Servicios urbanos y Administración pública</b>								
Casetas de policía	⊗	●	●	⊗	⊗	●	⊗	⊗
Comandancia de policía	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Estación de bomberos	⊗	●	⊗	⊗	⊗	●	⊗	⊗
Panteón	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	⊗
Ministerio público	⊗	●	⊗	⊗	⊗	●	⊗	⊗
Oficinas de gobierno municipal, estatal, federal	⊗	●	⊗	⊗	⊗	●	⊗	⊗
Delegación municipal	⊗	●	⊗	⊗	⊗	●	⊗	⊗
<b>HABITACIONAL</b>								
Unifamiliar	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Multifamiliar	⊗	❖ 1	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Campestre	⊗	●	⊗	⊗	⊗	⊗	●	⊗
<b>TURÍSTICO</b>								



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO  
NUEVO (LOS NIEBROS), DEL MUNICIPIO DEENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA  
ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE GARCIA"



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

USO ESPECÍFICO, ACTIVIDAD O GIRO	ZONIFICACIÓN PRIMARIA (usos propuestos)							
	EQUIPAMIENTO [aeropuerto]	HABITACIONAL / HABITACIONAL [reserva]	INDUSTRIAL / INDUSTRIAL [reserva]	INFRAESTRUCTURA [aeropuerto]	MIXTO AGRICOLA- INDUSTRIAL	MIXTO INDUSTRIAL- COMERCIO Y SERVICIOS	AGROPECUARIO	CONSERVACIÓN
Ecoturismo (observación, taller de educación ambiental, senderismo, cabalgata)	⊗	⊗	⊗	⊗	●	⊗	●	●
Rural (talleres gastronómicos, artesanales, fotografía)	⊗	●	⊗	⊗	●	●	●	◆ 5
Enoturismo	⊗	●	⊗	⊗	●	●	●	◆ 5
Evento masivo (concierto)	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	●	⊗	⊗
<b>PECUARIO</b>								
Intensivo	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	◆ 8	◆ 8
Extensivo	⊗	⊗	⊗	⊗	●	⊗	●	●
<b>MINERÍA</b>								
Banco de materiales pétreos	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Extracción mineral	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
<b>FORESTAL</b>								
Comercial	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Doméstico	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	◆ 8
<b>INDUSTRIAL</b>								
Industria manufacturera de bajo riesgo	⊗	⊗	●	⊗	●	●	⊗	⊗
Industria manufacturera de medio riesgo	⊗	⊗	◆ 1	⊗	◆ 1	⊗	⊗	⊗
Industria manufacturera de alto riesgo	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
<b>MIXTO AGRÍCOLA-INDUSTRIAL</b>								
Agroindustria relativa a agricultura	⊗	⊗	⊗	⊗	●	⊗	●	◆ 8



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS) DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

USO ESPECÍFICO, ACTIVIDAD O GIRO	EQUIPAMIENTO (aeropuerto)	ZONIFICACIÓN PRIMARIA (usos propuestos)						
		HABITACIONAL/ HABITACIONAL (reserva)	INDUSTRIAL/ INDUSTRIAL (reserva)	INFRAESTRUCTURA (aeropuerto)	MIXTO AGRÍCOLA- INDUSTRIAL	MIXTO INDUSTRIAL- COMERCIO Y SERVICIOS	AGROPECUARIO	CONSERVACIÓN
Agroindustria relativa a ganadería	⊗	⊗	⊗	⊗	●	⊗	●	⊗ <sup>B</sup>
<b>INFRAESTRUCTURA Y USOS ESPECIALES</b>								
Planta de tratamiento de aguas residuales	⊗ <sup>1</sup>	⊗	⊗	●	⊗	⊗	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗
Estación de bombeo	⊗ <sup>1</sup>	⊗ <sup>1</sup>	⊗ <sup>1</sup>	⊗ <sup>1</sup>	⊗ <sup>1</sup>	⊗ <sup>1</sup>	⊗ <sup>1</sup>	⊗ <sup>B</sup>
Tanques de almacenamiento de agua, plantas potabilizadoras de agua	⊗ <sup>1</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗
Presa	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗
Obra hidráulica	⊗ <sup>1</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup>	●	⊗ <sup>1</sup>	⊗ <sup>1</sup>	⊗ <sup>1</sup>	⊗ <sup>B</sup>
Relleno sanitario	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Confinamiento de residuos industriales no peligrosos	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Confinamiento y tratamiento de residuos industriales no peligrosos	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Pelíduco	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>
Líneas eléctricas de alta tensión	⊗	⊗	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>
Generación de energía alternativa	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗
Estación de carburación y distribución de gas lp	⊗	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗	⊗
Centro de almacenamiento de hidrocarburos	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
Torre, mástil, antenas	●	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>	⊗ <sup>1</sup> y ⊗ <sup>B</sup>

Fuente: SIDURT, 2022



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS) DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

#### 5.4 Equipamiento e infraestructura

Los criterios generales por rubro de infraestructura para el área de estudio, para sostener la actividad de aeropuerto y las actividades complementarias que se darán, se explican a continuación.

**AGUA.** Una opción inicial es utilizar el agua de pozos, originalmente concesionada a agricultores, que venden sus tierras conjuntamente con los derechos de agua. Adicionalmente la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada (CESPE) posee los derechos de agua de un terreno localizado a 10 km al noroeste del polígono del aeropuerto.

Debido a la condición de sobreexplotación del acuífero Ojos Negros, es necesaria una estrategia integral que incluya el manejo de la demanda (conservación y uso eficiente), el reúso y el diseño de estrategias para la estabilización del acuífero; es necesaria la realización de un estudio hidrológico, geotécnico y social para la construcción de obras de regularización y control de azolve a lo largo del arroyo El Barbón, para inducir la infiltración y recargar el acuífero. Implementar un programa para reducir la extracción media anual de agua subterránea, impactará directamente las obras de uso agrícola.

La solución al abastecimiento debe ser una combinación de las opciones propuestas para no depender de una de ellas. El reúso de aguas residuales tratadas complementará el abastecimiento.

**ELECTRICIDAD.** El suministro de energía se resolverá a corto plazo con la ampliación de la red de distribución existente localizada en extremo norte del sector.

**VIALIDADES.** Construcción de 1era. Etapa de vialidad de acceso al Aeropuerto, con derecho de vía de 33 m., y 2 carriles por sentido, camellón, estacionamiento, banqueta, ciclovía y área verde. Nodo de acceso a la zona aeroportuaria.

**EQUIPAMIENTO AEROPUERTO.** Pista, rodaje, plataforma, drenaje pluvial y obras de protección hidráulica. Terminal de pasajeros. Cuerpo de rescate y extinción de incendios. Casa de máquinas. Estacionamiento. Planta de tratamiento. Acometida CFE y TELNOR.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



BAJA  
CALIFORNIA  
Gobernación del Estado

DESARROLLO URBANO  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

El desarrollo de la zona por la construcción del aeropuerto, deberá contemplar las necesidades de infraestructura y equipamiento urbano requeridas por el desarrollo de etapas posteriores, en las que participarán los gobiernos tanto federal, estatal y municipal, así como la iniciativa privada. Las instalaciones pueden ser:

- Planta de tratamiento de aguas residuales, distribución de agua residual tratada, para usos urbanos y agrícolas y recarga del acuífero.
- Subestación eléctrica al desarrollarse el Sector Aeropuerto
- Ubicación de una zona para disposición final de desechos sólidos (relleno sanitario) en la región Ojos Negros-Valle de la Trinidad.

### 5.5 Estructura vial interna

La estructura vial interna se conforma por una vialidad primaria que limita el sector y que entraña en dos puntos con la carretera federal no. 3. En el tramo desde la carretera federal hasta el acceso al aeropuerto se propone un derecho de vía de 38 a 40 m., 3 carriles de circulación por sentido, camellón, estacionamiento, banqueta, ciclovía y área verde. El Aeropuerto se comunica con el poblado Ojos Negros por medio de una carretera con 2 carriles de circulación por sentido y acotamiento. Se prevé un paso a desnivel sobre la carretera Federal no 3 para el acceso a la zona aeroportuaria.

### 5.6 Etapas de desarrollo

La apertura del suelo se dará de sur a norte desde la carretera Federal no. 3 Ensenada – El Chinero hasta el acceso al polígono del aeropuerto.

La primera etapa de desarrollo es clave, ya que integra las instalaciones del aeropuerto y la vialidad de acceso al mismo. Esto implica que el poblado de Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros) formará parte de esta primera etapa, ya que recibirá las primeras demandas de suelo y vivienda para los trabajadores de la construcción del aeropuerto. En ese sentido, las acciones principales a desarrollar para la implementación de la primera etapa serán:



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARROCERIA"



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

- Levantamiento topográfico, geotecnia y mecánica de suelos
- Estudio hidrológico y proyecto para el pozo de agua
- Construcción de pista, rodaje y plataforma
- Edificio de pasajeros
- Estacionamiento
- Depósito transitorio de residuos peligrosos
- Planta de tratamiento
- Construcción de vialidad de acceso al aeropuerto

En una etapa posterior se complementará, con el desarrollo de un corredor de comercio y servicios especializados, ubicado en la zona de usos mixtos de industria-comercio y servicios a ambos lados de la carretera de acceso al aeropuerto, que se construirá en la primera etapa, partiendo de sur a norte desde la carretera federal, conforme la demanda lo requiera. A mediano plazo se promoverá la construcción de un enlace ferroviario con el ferrocarril Valle Redondo-El Sauzal, así como una carretera que comunique las zonas agrícolas Ojos Negros y Valle de Guadalupe.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (LOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DEENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



BAJA  
CALIFORNIA  
DESARROLLO URBANO  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

## 6 MEDIDAS DE MITIGACIÓN

Los Impactos Urbanos se referirán a aquellos aspectos de medio físico transformado que modifican a través de una acción de urbanización o de edificación, el estado original y la calidad de vida de los residentes de una zona. Por lo que es necesario que se tomen medidas para adoptar o mitigar los efectos que se ocasionan al Contexto Urbano, al medio ambiente, a las actividades económicas, la prestación de un servicio, las comunicaciones y el transporte.

Uno de los principales atractivos con los que cuenta el área de estudio, donde se encuentra el predio donde se pretende desarrollar el proyecto, es la atracción del turismo (vinícolas en Real del Castillo Nuevo), su localización y accesibilidad.

Como consecuencia de la implementación del uso de suelo, es necesario apegarse a las disposiciones normativas que señala el programa regional, así como a los lineamientos en materia de desarrollo urbano vigentes.

Se deduce a lo que respecta al aprovechamiento de los recursos urbanos con que cuenta el área de aplicación dentro del área de estudio, en este se procura preferentemente que las acciones de urbanización y edificación sean incorporadas de manera sustentable a los activos de la localidad. Con este fin, es necesario visualizar los elementos existentes que ayuden a prever y balancear las variables actuales, así mismo la intervención en los procesos legales urbanos, que mitiguen los impactos indeseables y que favorezcan los efectos que procuren un mejor desarrollo social, económico y ambiental local.

Los impactos del proyecto se pueden valorar desde dos puntos de vista: el primero son los que implican impactos socioeconómicos y el segundo son aquellos que aportan efectos de percepción socioambiental, tanto durante el periodo de construcción como en el de operación.

### Impacto socioeconómico

Conforme a los alcances definidos previamente para analizar los impactos al Contexto Social que se desprenden de la implementación del aeropuerto, se señala que únicamente se identificarán los beneficios sociales atribuibles al proyecto, los grupos de interés local son aquellas personas u organizaciones que reciben algún Impacto directo del proyecto.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**  
Dirección de Infraestructura.  
Desarrollo urbano y Reordenación Territorial

Por área de impacto directo nos referimos al espacio geográfico que recibe algún tipo de alteración como consecuencia de las actividades del proyecto, como serían: la alteración de la superficie del terreno, el agua, en la calidad del aire, la transformación del ecosistema.

- El aumento demográfico en el área.
- La disminución de los recursos naturales como el agua y la tierra.
- La alteración de la infraestructura vial, productiva o de servicios, entre otros.

Los impactos indirectos son aquellos producidos por la reacción de la comunidad ante el desarrollo del proyecto, algunas de ellas.

- Desarrollo de percepciones positivas o negativas con relación al proyecto peligros y oportunidades que éste representa.
- Inmigración de otras personas atraídas por las oportunidades de empleo y transformación de las costumbres, los modos de vida y los valores culturales de los pobladores de la zona.

Algunos de los **beneficios** atribuibles al proyecto se identifican como sigue:

- La creación de empleos durante el desarrollo y operación del proyecto.
- La introducción de infraestructura con obras de cabeza.
- Mejorar la comunicación carretera y acercar el transporte a la zona. Modernización de la Carretera Ensenada (Ojos Negros).
- La pavimentación de caminos dentro del Área de Estudio.
- El desarrollo de equipamiento y la donación de áreas para equipamiento urbano.
- La creación de áreas verdes.
- El establecimiento de comercios y servicios para cubrir las necesidades de la zona y la generación de empleos implícita.
- Plusvalía de los predios colindantes al proyecto.
- Red Ferroviaria Tecate-Jacumé-Ojos Negros



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (ODOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Dentro del esquema de planeación urbano se puede definir que el proceso de incorporación del proyecto, sí impacta a los recursos urbanos con que cuenta la localidad de Real del Castillo Nuevo. Si la infraestructura y el equipamiento urbano son factibles, representan una oportunidad de aprovechamiento, tanto para los asentamientos humanos como para el proyecto mismo.

Por otro lado, si estos recursos no son factibles, el Gobierno del Estado de Baja California, tendrá que intervenir en las obras requeridas y que no están contempladas dentro del Área de Estudio. En este caso el Impacto Urbano es favorable.

#### Impacto socioambiental

La creación de un aeropuerto se desprende a partir de un polígono que forma parte de un conjunto de predios; el terreno tuvo un uso agrícola previo, y actualmente se encuentra sin uso específico. El objetivo primordial de este proyecto, entre otros, es mejorar las vías de comunicación del Estado, sobre todo en el municipio de Ensenada, ya que es la tercera ciudad de Baja California con mayor población y que carece de aeropuerto, así se logra contribuir con la economía, mitigar la contaminación a causa de los viajes en vehículo por dirigirse el aeropuerto más cercano (Tijuana), promover sistemas sostenibles, proteger los subsistemas ecológicos, utilizar racionalmente los recursos naturales para su desarrollo y operación, generando el proyecto acorde a los lineamientos estratégicos de los instrumentos de planeación.

Por este motivo, este estudio prevé la posibilidad de que en un futuro la implementación del aeropuerto genere la menor cantidad de impactos negativos a la zona. Por otra parte, la elaboración de una adecuada predicción del crecimiento en esta zona permite identificar las posibles situaciones en las que los gastos superen los ingresos, pero esto a su vez conlleva consecuencias positivas para el área de aplicación, ya que las obras de infraestructura y equipamiento que se realicen traerán beneficios a la misma.

Los impactos esperados por el proyecto, de acuerdo a los resultados de la MIA, son los siguientes:

- Pérdida del horizonte A del suelo
- Pérdida de arbóreos y/o arbustivos
- Reducción de espacios para el desarrollo de la vegetación y fauna silvestre.
- Modificación del relieve.
- Obstrucción de escurrimientos.
- Emisión de ruido.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (ODOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DEENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**  
Departamento de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

- Generación de polvo o partículas que pueden afectar a las plantas.
- Disminución de calidad ambiental.
- Afectación a la fauna.
- Generación de residuos de diversa naturaleza, tales como residuos excavación, despalme, así como nivelaciones, y por construcción, sustancias tóxicas, residuos sanitarios, residuos de tipo orgánico, residuos de jardinería, así como de control de fauna.
- Emisiones de partículas sólidas derivados de los movimientos de suelo o movimiento de tierras.
- Emisiones de gases producto de la combustión de máquinas y de vehículos.
- Impermeabilización y sellado de piso por la construcción de la pista, oficinas, terminal, hangares y otras obras.
- Reducción del potencial productivo del suelo.
- Desplazamiento de algunas especies de fauna terrestres tales como mamíferos, reptiles, así como de algunas aves.
- Contaminación del suelo y agua, por posibles derrames de sustancias tóxicas y generación de residuos diversos.

Analizando lo antes expuesto, resulta que los componentes tales como el aire, la fauna, la vegetación, el suelo y el paisaje, son los elementos que se podrían ver afectados por el desarrollo de las actividades, sin embargo, los efectos por la emisión de polvos, ruido, vibraciones, también son impactos potenciales y temporales, que deben ser prevenidos y/o mitigados.

Durante la operación del aeropuerto, los impactos esperados:

- Generación de diversos residuos sólidos, como son restos de oficina, residuos orgánicos, residuos de mantenimiento de vehículos, maquinaria y equipos.
- Generación de residuos sanitarios.
- Posibles colisiones con especies de fauna aérea (tales como aves y mamíferos), así como por el ingreso a las áreas de operación por mamíferos, reptiles y hasta anfibios.
- Contaminación del suelo por derrames de sustancias tóxicas.
- Emisiones de gases contaminantes derivados de la combustión de turbosina, diésel y otros gases.
- Producción de ruido por vuelo de aeronaves.
- Generación de aguas residuales por servicios.
- Malos olores.
- Modificación del paisaje.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DEENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARCA"



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Modernización Territorial

La modificación del paisaje, la pérdida de cobertura vegetal, la posible mortalidad de algunas especies de fauna y vegetación, son impactos que pueden implicar una pérdida ambiental de importancia y por ello se debe considerar realizar acciones para mitigar y/o compensar el efecto de la presencia del aeropuerto.

### MITIGACIÓN

Considerando el grado de deterioro que presenta el terreno donde se pretende desarrollar el Aeropuerto Ojos Negros, lugar donde las condiciones originales se han perdido, principalmente por el cambio de uso de suelo que generó la actividad agrícola que se ha llevado a cabo en el terreno seleccionado, así como la zona de influencia, se estima que la intensidad de los impactos ambientales serán de media a baja, y que en gran medida los impactos ambientales que se producirán serán potenciales, es decir, muchos de los impactos ambientales, se controlarán con medidas preventivas y de mitigación, como son:

- Planes de manejo de residuos apegados a la Ley de Gestión para la Prevención de la Contaminación de Residuos y de su Reglamento.
- Programa de Prevención de Accidentes por uso de sustancias tóxicas y peligrosas.
- Acciones de protección y control de fauna.
- Acciones preventivas de la contaminación de agua y suelo.
- Acciones ahorro de agua.
- Acciones de ahorro de energía.
- Protección y conservación de suelo con remanentes de vegetación de tipo chaparral, matorrales con vegetación riparia y de humedal.
- Acciones para la protección de la imagen del paisaje.
- Acciones de introducción de barreras vegetales para reducción sonora y mejorar la condición atmosférica.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS) DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARRO".



**DESARROLLO URBANO**  
Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

## 7 REFERENCIAS

### 7.1 Índice de tablas

Tabla 1: Vértices del área de estudio.....	16
Tabla 2: Vértices del área de aplicación.....	17
Tabla 3: Actualización de la disponibilidad media anual de agua 2020.....	23
Tabla 4: Población total en el área de estudio Censo 2020.....	26
Tabla 5: Crecimiento poblacional 2010-2020 en el Área de Aplicación.....	33
Tabla 6: Proyecciones de población en el área de aplicación: Escenario Tendencial.....	34
Tabla 7: Proyecciones de población en el área de aplicación: Escenario Estratégico.....	35
Tabla 8: Distribución de superficie por tipo de tenencia en el área de aplicación.....	38
Tabla 9: Superficie de Ejidos en el área de aplicación.....	40
Tabla 10: Datos de los polígonos de Propiedad Pública Estatal.....	41
Tabla 11: Escolaridad en Real del Castillo y Puerta Trampa, INEGI.....	43
Tabla 12: Comercio al por Mayor en Hacienda Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros).....	44
Tabla 13: Comercio al por Menor en Hacienda Real del Castillo Nuevo (Ojos Negros).....	45
Tabla 14: Claves de los Criterios de Regulación Ecológica del POEBC aplicables en el Área de Estudio.....	55
Tabla 15: Descripción de los Criterios de Regulación Ecológica del PEBC aplicables al Área de Estudio.....	56
Tabla 16: Distribución de superficies de usos de la Zonificación Primaria en el Área de Aplicación.....	79
Tabla 17: Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo.....	81

### 7.2 Índice de figuras

Figura 1: Elevaciones.....	21
Figura 2: Polígonos que conforman la Propiedad Pública Estatal.....	40
Figura 3: Referencia a las Políticas particulares de desarrollo urbano del PEDU.....	53
Figura 4: Referencia a las Políticas de Ordenamiento Ecológico del POEBC.....	54
Figura 5: Plan Maestro Aeropuerto.....	66
Figura 6: Espacios que conforman el Aeródromo.....	67
Figura 7: Vistas conceptuales del proyecto.....	70

### 7.3 Índice de gráficas

Gráfica 1: Población por rango de edad en el área de estudio Censo 2020.....	27
--	----



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARCA"		BAJA CALIFORNIA	DESARROLLO URBANO
		MARTE 2018	Sistema de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial
<hr/>			
<b>7.4 Índice de mapas</b>			
Mapa 1: Localización en el contexto regional .....	2		
Mapa 2: Delimitación del área de estudio .....	18		
Mapa 3: Edafología .....	20		
Mapa 4: Hidrología superficial .....	23		
Mapa 5: Vegetación y usos de suelo .....	25		
Mapa 6: Rangos de población por localidad .....	27		
Mapa 7: Rangos de vivienda .....	31		
Mapa 8: Tenencia de la tierra .....	39		
Mapa 9: Medio físico transformado .....	48		
Mapa 10: Enlaces e integración regional .....	73		
Mapa 11: Aptitud territorial .....	76		
Mapa 12: Zonificación primaria .....	80		

## 7.5 Bibliografía

- Amador, J. A. (2006). Atmospheric forcing of the eastern tropical Pacific: A review. *Progress in Oceanography*.
- Anónimo. (s.f.). Pueblos América. Obtenido de <https://mexico.pueblosamerica.com//real-del-castillo-nuevo-ojos-negros/>
- CENAM. (s.f.). Magnitudes. Obtenido de Centro Nacional de Metrología: [https://www.cenam.mx/FYP/Presion/Prel.aspx#:~:text=Presi%C3%B3n%20atmosf%C3%A9rica%20normal%20\(est%C3%A1ndar\)%3A,CCPM%201954](https://www.cenam.mx/FYP/Presion/Prel.aspx#:~:text=Presi%C3%B3n%20atmosf%C3%A9rica%20normal%20(est%C3%A1ndar)%3A,CCPM%201954).
- Comisión Nacional del Agua. (17 de septiembre de 2020). ACUERDO por el que se actualiza la disponibilidad media anual de agua subterránea de los 653 acuíferos de los Estados Unidos Mexicanos, mismos que forman parte de las regiones hidrológico-administrativas que se indican. México: Diario Oficial de la Federación. Obtenido de [https://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5600593&fecha=17/09/2020#gsc.tab=0](https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5600593&fecha=17/09/2020#gsc.tab=0)
- Congreso Constituyente. (05 de febrero de 1917). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. México.
- COPLADEM. (Junio de 2006). Programa de Desarrollo Regional Ojos Negros - Valle de la Trinidad. Ensenada, Baja California, México: IKEN Estudio de Diseño Gráfico.
- DENUE. (2020). INEGI. Obtenido de Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/>



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (LOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DEENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Douglas, M. W. [27 de Octubre de 1993]. *The Mexican Monsoon*. Obtenido de file:///C:/Users/aparra/Downloads/[15200442%20-%20Journal%20of%20Climate]-%20The%20Mexican%20Monsoon.pdf

García-Oliva, F. [2002]. El clima de la región central de la costa del Pacífico mexicano. En U. Instituto de Biología, *Historia natural del bosque caducifolio de Chomelá*. Ciudad de México.

Gobierno estatal. [16 de agosto de 1953]. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California. Tomo LXVI/[23]. Baja California, México: Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Gobierno estatal. [10 de abril de 1971]. Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California. Tomo LXXVIII, Sección I/[10]. Baja California, México: Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Gobierno estatal. [24 de junio de 1994]. Ley de Desarrollo Urbano de Baja California. Tomo CI, Sección I/[26]. Baja California, México: Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Gobierno estatal. [30 de noviembre de 2001]. Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California. Tomo CVIII, Sección I/[53]. Baja California, México: Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Gobierno estatal. [05 de abril de 2010]. Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California 2009-2013. Tomo CXVII; Sección II/[15]. Baja California, México: Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Gobierno Estatal. [26 de diciembre de 2014]. I Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero Tijuana, Rosarito, Ensenada. Tomo CXXI; Sección IV/[61]. Mexicali, Baja California, México.

Gobierno estatal. [03 de julio de 2014]. Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California. Tomo CXXI; Número Especial/[34]. Baja California, México: Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Gobierno estatal. [08 de septiembre de 2017]. Ley de Protección Civil y Gestión Integral de Riesgos del Estado de Baja California. Tomo CCXXIV, Sección III/[41]. Baja California, Mexico: Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Gobierno Estatal. [3 de mayo de 2019]. Título de Concesión mediante el cual el Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California, por conducto de la Oficialía Mayor de Gobierno, otorga a favor de AEROPUERTO ENSENADA INTERNACIONAL, SA. DE C.V. [20]. Mexicali, Baja California, Mexico: Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Gobierno estatal. [19 de marzo de 2021]. Plan Estatal de Desarrollo Actualización 20-21. Tomo CXXVIII; Sección III/[18]. Baja California, México: Periódico Oficial del Estado de Baja California.



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OCOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA"



**DESARROLLO URBANO**  
Sistema de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Gobierno Estatal. (abril de 29 de 2022). Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027. Tomo CXXIX; Sección III(28), 578. Mexicali, Baja California, México: Periódico oficial del estado de Baja California.

Gobierno federal. (28 de enero de 1988). Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente. México.

Gobierno Federal. (22 de diciembre de 1995). Ley de Aeropuertos. México: Diario Oficial de la Federación.

Gobierno Federal. (17 de febrero de 2000). Reglamento de la Ley de Aeropuertos. México: Diario Oficial de la Federación.

Gobierno federal. (06 de junio de 2012). Ley General de Protección Civil. México: Diario Oficial de la Federación.

Gobierno federal. (28 de noviembre de 2016). Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. México.

Gobierno federal. (12 de julio de 2019). Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024. México: Diario Oficial de la Federación.

Gobierno federal. (02 de junio de 2021). Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024. México: Diario Oficial de la Federación.

Gobierno municipal. (10 de agosto de 1980). Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ensenada, Baja California. Tomo LXXXVII, Sección I(22). (P. O. California, Ed.) Baja California, México.

Gobierno municipal. (23 de octubre de 2020). Plan Estratégico Municipal de Ensenada. Tomo CXXVII, Sección III(67). Baja California, México: Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Gobierno municipal. (11 de febrero de 2022). Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024. Tomo CXXIX; Sección I(11). Baja California, México: Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Grupo Aeroportuario del Pacífico. (04 de enero de 2022). Reporte de estadísticas de tráfico de pasajeros por mes y año. México. Obtenido de <https://aeropuertosgap.com.mx/es/tijuana/estadisticas.html>

Hirigoyen, R. (5 de septiembre de 2011). ¿Qué efectos tiene el viento fuerte sobre un vuelo? Obtenido de Guioteca: <https://www.guioteca.com/viajes-en-avion/%C2%BFque-efectos-tiene-el-viento-fuerte-sobre-un-vuelo/#~:text=Incluso%20los%20aviones%C2%0seg%C3%BAn%20las,hasta%20los%2055%20km%2Fhra>

Ibañez, J. J. (06 de julio de 2010). Leptosoles. Obtenido de Madri+d: <https://www.madrimasd.org/blogs/universo/2010/07/06/136490>



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DE ENVENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Ibañez, J. J. (28 de Septiembre de 2012). *Pianosoles WRB*. Obtenido de Madri+d:  
<https://www.madrimasd.org/blogs/universo/2012/09/28/142528>

ICAO. (29 de Mayo de 2015). Propuesta de enmienda de los Anexos 3, 6, Partes I, y II; 8, 14, Volumen I; 15; los PANS-Aeródromos; y los PANS-ATM. Obtenido de ICAO:  
<https://www.icao.int/NACC/Documents/Meetings/2015/GREPECASF2/GRPECASF2-P04.pdf>

INEGI. (1981). Conjunto de datos vectoriales de la carta de Aguas Subterráneas. Obtenido de INEGI:  
<https://www.inegi.org.mx/app/biblioteca/ficha.html?upc=702825682101>

INEGI. (1984). Síntesis Geográfica de Baja California. Obtenido de INEGI:  
[http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod\\_serv/contenidos/espanol/bví/inegi/productos/historicos/2104/702825220778/702825220778\\_4.pdf](http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bví/inegi/productos/historicos/2104/702825220778/702825220778_4.pdf)

INEGI. (2007). Conjunto de Datos Vectorial Edafológico. Obtenido de INEGI:  
<https://www.inegi.org.mx/app/biblioteca/ficha.html?upc=702825236236>

INEGI. (2013). Conjunto de datos vectoriales de uso de suelo y vegetación Ensenada. Obtenido de INEGI:  
<https://www.inegi.org.mx/app/biblioteca/ficha.html?upc=702825572242>

INEGI. (2020). Censo de Población y Vivienda. Obtenido de INEGI:  
<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espaciodydatos/default.aspx?ag=020010190>

INEGI. (2020). Espacio y datos de México. Obtenido de INEGI:  
<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espaciodydatos/default.aspx?ag=020010190>

INEGI. (s.f.). Espacio y Datos de México. Obtenido de  
<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espaciodydatos/default.aspx?ag=020010190>

Internacional, O. d. (1987). Parte I Planificación General (Doc 9184). En *Manual de Planificación de Aeropuertos*.

Macías Caballero, M. A. (Junio de 2006). Evaluación Paisajística con Fines de Aprovechamiento Agroturístico. Caso: Valle de Ojos Negros, Ensenada, B.C. Mexicali, Baja California, México.

Morán, C. (15 de Marzo de 2018). Los fuertes vientos también afectan a nuestros vuelos. Obtenido de Meteored: <https://www.tiempo.com/noticias/divulgacion/los-fuertes-vientos-tambien-afectan-a-nuestros-vuelos.html>

Murphy, R. (6 de Julio de 1983). Paleobiogeography and genetic differentiation of the Baja California herpetofauna. Los Angeles, California, Estados Unidos: The California Academy of Sciences.

Naciones Unidas. (septiembre de 2000). Objetivos de desarrollo del milenio. Nueva York, Estados Unidos de América. Obtenido de <https://www.un.org/sustainable-development-goals/mcg/es/>



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS), DEL MUNICIPIO DEENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE GACIA"



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

Naciones Unidas. (25 de septiembre de 2015). Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible. Objetivos de Desarrollo Sostenible. Nueva York, Estados Unidos de América. Obtenido de <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/>

ONU. (1948). *Carta Internacional de Derechos Humanos*.

Organización de aviación civil internacional. (Julio de 2004). Anexo 14 al Convenio sobre aviación civil internacional. Aeródromos. , Volumen 1. Diseño y operaciones de aeródromos.

Palacios-Hernández, E. (Julio-Diciembre de 2017). *Análisis de Datos Meteorológicos a lo largo de la costa del Océano Pacífico Mexicano*. Obtenido de Ra Ximhai. Universidad Autónoma Indígena de México: <https://www.redalyc.org/pdf/461/46154070012.pdf>

Pineda. [s.f.] Suelos Planosoles. Obtenido de Encolombia: <https://encolombia.com/economia/agroindustria/agronomia/suelos-planosoles/>

Ponce, V. M. (s.f.). Manejo sustentable del agua en el Valle de Ojos Negros, Baja California, México. Obtenido de <http://ponce.sdsu.edu/ojosnegrosreportefinal.html#caracteristicas>

Ponce, V. M. (s.f.). Manejo sustentable del agua en el Valle de Ojos Negros, Baja California, México. Obtenido de [http://ponce.sdsu.edu/ojos\\_negros\\_reporte\\_final.html](http://ponce.sdsu.edu/ojos_negros_reporte_final.html)

Registro Agrario Nacional. (2020). Datos geográficos perimetrales de los núcleos agrarios certificados. Datos abiertos. México. Obtenido de <https://www.gob.mx/rant/709>

Romo Cedano, L. (2018). *Valle Ojos Negros: vinos y quesos en Baja California*. Obtenido de México Desconocido: <https://www.mexicodeconocido.com.mx/ojos-negros-baja-california.html#:~:text=A%2040%20kil%C3%B3metros%20al%20orienteranchos%20ganaderos%20de%20la%20zona>

SCORE. (2021). *Score International*. Obtenido de Ruta y Características de las Carreras Fuera de Camino en Baja California: <https://score-international.com/>

SCT. (Julio de 2014). Análisis de los datos de vientos proporcionados por la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado de Baja California para emplazar un nuevo Aeródromo en la zona conocida como "Ojos Negros", Ensenada, Baja California. Ciudad de México, México.

SCT. (02 de julio de 2020). Programa Sectorial de Comunicaciones y Transportes 2020-2024. México: Diario Oficial de la Federación.

SEFOA. (2015). *Panorama General de "Ojos Negros"*. Baja California, 2015. Obtenido de Secretaría de Fomento Agropecuario: [http://www.oelidrus-bc.gob.mx/oeidrus\\_bca/pdf/biblioteca/panoramitas/2015/FICHA%20OJOS%20NEGROS%202015.pdf](http://www.oelidrus-bc.gob.mx/oeidrus_bca/pdf/biblioteca/panoramitas/2015/FICHA%20OJOS%20NEGROS%202015.pdf)



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA REAL DEL CASTILLO NUEVO (OJOS NEGROS) DEL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, PARA LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE "AEROPUERTO TURÍSTICO, COMERCIAL Y DE CARGA".



## DESARROLLO URBANO

Secretaría de Infraestructura,  
Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

SEMARNAT. (2010). NOM-059-SEMARNAT-2010. Protección ambiental de Especies Nativas de México de flora y fauna silvestres. México.

SEMARNAT. [s.f.]. Medio Ambiente . Obtenido de SEMARNAT: <http://ideinfoteca.semarnat.gob.mx/website/diccionario/v2019/index.html#>

Sevilla, U. d. (2015). Suelos de Andalucía Occidental. Obtenido de Universidad de Sevilla: <http://institucional.us.es/suelos/index.php/p/ph>

SIDUE. [04 de abril de 2019]. Manifestación de Impacto Ambiental en Modalidad Regional con Análisis de Riesgo: Aeropuerto de Ojos Negros, municipio de Ensenada, B.C. Ensenada, Baja California, México: SEMARNAT.

Significados. (s.f.). Presión atmosférica. Obtenido de Significados: <https://www.significados.com/presion-atmosferica/>

Villalobos Flores, E. (s.f.). Síntesis Ejecutiva de la Manifestación de Impacto Ambiental. Aeropuerto de Ojos Negros, Municipio de Ensenada Baja California.

## 8 ANEXOS

### 1. Deslindes

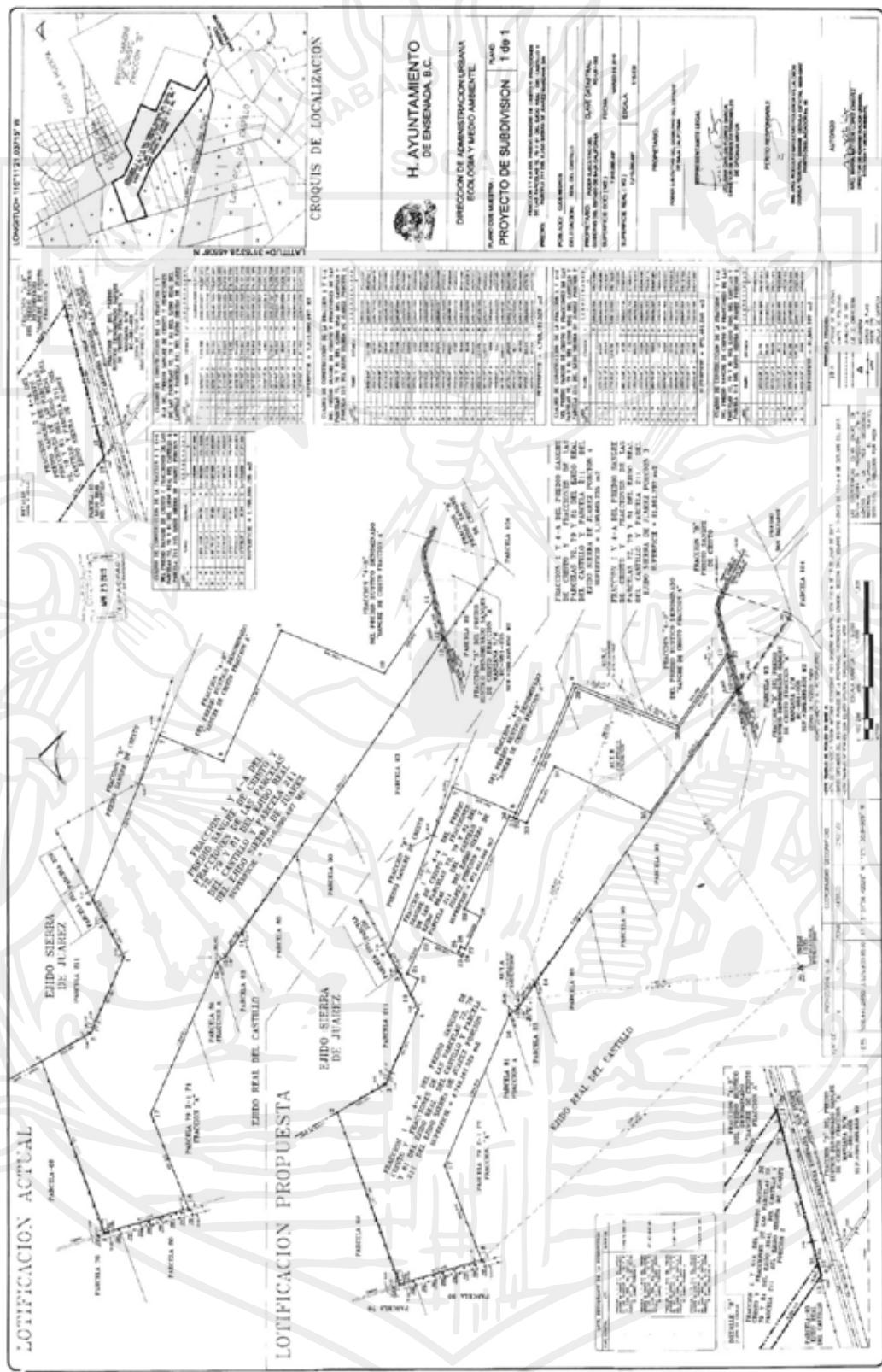
- 1.1. Deslinde Predios con claves catastrales: RC-Z81-003; RC-Y81-033; RC-V81-063; y RC-Z81-093
- 1.2. Deslinde Predio con clave catastral: RC-S81-005

### 2. Inscripciones Registro Público de la Propiedad y del Comercio

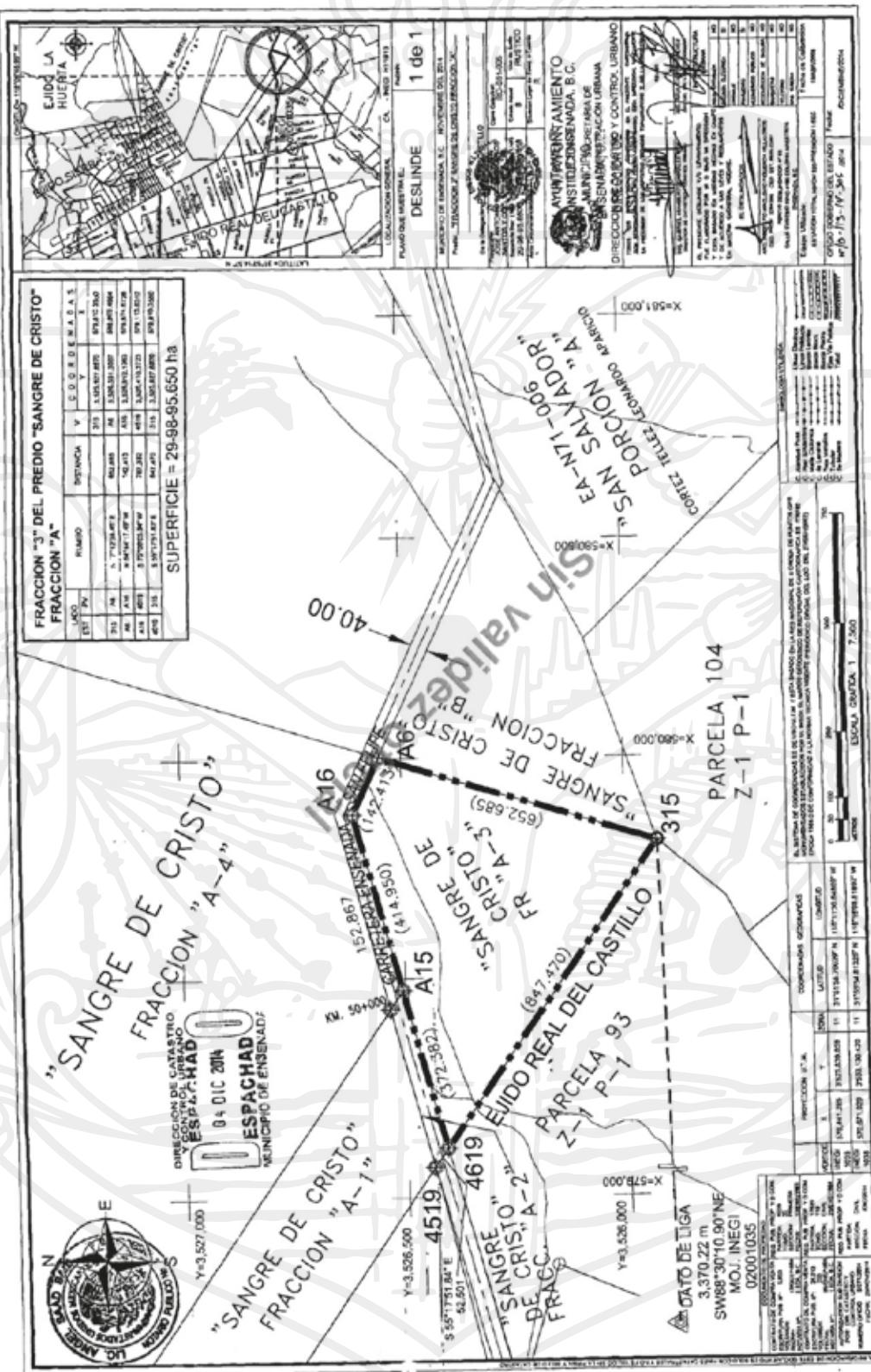
- 2.1. Partida Número 5326827, de fecha 07 de mayo de 2019. Predios con claves catastrales: RC-Z81-003; RC-Y81-033; RC-V81-063; y RC-Z81-093
- 2.2. Partida Número 5278982, de fecha 20 de mayo de 2015. Predio con clave catastral: RC-S81-005

### 3. Título de Concesión





COTEJADO





**GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**  
**REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN ENSENADA**



HOJA DE INSCRIPCIÓN

ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

PARTIDA: 5326827	RECIBO OFICIAL:
FECHA DE PARTIDA: 07 DE MAYO DEL 2019	FECHA:
SECCIÓN: CIVIL	HORA:
ANALISTA: LILIAN PAOLA HERNANDEZ LOPEZ	MONTO: EXENTO
VOLANTE: 3-19-14233	

**ACTO****SUBDIVISION DE PROPIEDAD**

OFICIO NUMERO S/080/2019 DE FECHA 25 DE ABRIL DE 2019 GIRADO POR DIR. ADMINISTRACION URBANA, ECOLOGIA Y MEDIO AMBIENTE DEL XXII AYUNTAMIENTO EXPEDIDO EN LA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.

**PROPIEDAD(ES) A SUBDIVIDIR****FOLIO REAL:1541717**

TIPO PREDIO: NO ESPECIFICADO

LOTE:FRACCION 1 Y 4-A DEL PREDIO SANGRE DE CRISTO Y FRACCIONES DE LAS PARCELAS72,

79 Y 81 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO Y PARCELA211 DEL EJIDO SIERRA DE JUAREZ

MANZANA:S/N

EJIDO REAL DEL CASTILLO

MUNICIPIO:ENSENADA

SUPERFICIE: 7,010,090.497 M2.

CLAVE CATASTRAL: RC-U81-003

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

NORESTE: 533.484 M. CON PARCELA211 DEL EJIDO SIERRA DE JUAREZ, 781.583 M. CON PARCELA 211 DEL EJIDO SIERRA DE JUAREZ, 1,678.700 M. CON FRACC. B PREDIO SANGRE DE CRISTO, 1,346.993 M. CON FRACC. 4-B DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO SANGRE DE CRISTO FRACC. A, 825.659 M. CON FRACC. 4-B DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO SANGRE DE CRISTO FRACC. A SURESTE: 955.316 M. CON PARCELA 79 Z-1 P1 FRACC. A DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO, 644.289 M. CON FRACC. 4-B DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO SANGRE DE CRISTO FRACC. A, 1,056.566 M. CON FRACC. 4-B DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO SANGRE DE CRISTO FRACC. A, 16.602 M. CON DERECHO DE VIA CARRETERA ENSENADA-SAN FELIPE, 356.389 M. CON DERECHO DE VIA DE CARRETERA ENSENADA- SAN FELIPE

SUROESTE: 811.455 M. CON PARCELA70 Y PARCELA80 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO, 1,564.512 M. CON PARCELA79 Z-1 P1 FRACC. A Y PARCELA81 FRACC. A DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO, 88.441 M. CON PARCELA83 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO, 285.625 M. CON PARCELA83 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO, 3, 359.917 M. CON PARCELA85, PARCELA90 Y PARCELA93 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO

NOROESTE: 1,731.728 M. CON PARCELA69 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO, 400.113 M. CON PARCELA 211 DEL EJIDO SIERRA DE JUAREZ, 216.953 M. CON PARCELA221 DEL EJIDO SIERRA DE JUAREZ SIN CONSTRUCCIONES.

**PROPIETARIO(S) Y PROPIEDAD(ES) ACTUAL****PODER EJECUTIVO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA****FOLIO REAL:1575159**

TIPO PREDIO: NO ESPECIFICADO

LOTE:FRACCION 1 Y 4-A DEL PREDIO SANGRE DE CRISTO Y FRACCIONES DE LAS PARCELAS72,

79 Y 81 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO Y PARCELA211 DEL EJIDO SIERRA DE JUAREZ PORCION 1

MANZANA:S/N

EJIDO REAL DEL CASTILLO

MUNICIPIO:ENSENADA

SUPERFICIE: 4,748,161.529 M2.

5326827

1 de 4





**GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**  
**REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN ESENADA**  
**HOJA DE INSCRIPCIÓN**

ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

PARTIDA: 5326827  
 FECHA DE PARTIDA: 07 DE MAYO DEL 2019  
 SECCIÓN: CIVIL  
 ANALISTA: LILIAN PAOLA HERNANDEZ LOPEZ  
 VOLANTE: 3-19-14233

RECIBO OFICIAL:  
 FECHA:  
 HORA:  
 MONTO: EXENTO

CLAVE CATASTRAL: RC-ZB1-003  
 MEDIDAS Y COLINDANCIAS:  
 NORESTE: 533.484 M. Y 781.583 M. CON PARCELA 211 DEL EJIDO SIERRA DE JUAREZ, 165.066 M., 375.00 M., 27.500 M., 51.00 M., 333.00 M., Y 979.071 M. CON PORCION 2 DEL MISMO PREDIO, 600.00 M. Y 1,420.510 M. CON PORCION 4 DEL MISMO PREDIO  
 SURESTE: 400.00 M., 50.00 M., 41.660 M., CON PORCION 2 DEL MISMO PREDIO, 30.009 M. CON PORCION 3 DEL MISMO PREDIO, 99.348 M. Y 1,011.679 M. CON PORCION 4 DEL MISMO PREDIO, 9.656 M. Y 16.602 M. CON DERECHO DE VIA CARRETERA ESENADA - SAN FELIPE, 955.316 M. CON PARCELA 79 Z-1 P1 FRACC. A DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO

SUROESTE: 811.455 M. CON PARCELA 70 Y PARCELA 80 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO, 1,564.512 M. CON PARCELA 79 Z-1 P1 FRACC. A Y PARCELA 81 FRACC. A DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO, 88.441 M. Y 285.625 M. CON PARCELA 83 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO, 3,359.917 M. CON PARCELA 85, PARCELA 90 Y PARCELA 93 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO  
 NOROESTE: 1,731.728 M. CON PARCELA 69 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO, 156.646 M. CON PARCELA 211 DEL EJIDO SIERRA DE JUAREZ, 115.446 M., 50.00 M. Y 170.694 M. CON PORCION 2 DEL MISMO PREDIO SIN CONSTRUCCIONES.

PODER EJECUTIVO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

FOLIO REAL: 1575160

TIPO PREDIO: NO ESPECIFICADO  
 LOTE: FRACCION 1 Y 4-A DEL PREDIO SANGRE DE CRISTO Y FRACCIONES DE LAS PARCELAS 72, 79 Y 81 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO Y PARCELA 211 DEL EJIDO SIERRA DE JUAREZ PORCION 2  
 MANZANA: S/N  
 EJIDO REAL DEL CASTILLO  
 MUNICIPIO: ESENADA  
 SUPERFICIE: 971,401.946 M<sup>2</sup>.  
 CLAVE CATASTRAL: RC-VB1-033  
 MEDIDAS Y COLINDANCIAS:  
 NORESTE: 1,678.700 M. CON FRACC. B PREDIO SANGRE DE CRISTO  
 SURESTE: 644.289 M., CON FRACC. 4-B DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO SANGRE DE CRISTO FRACC. A, 170.694 M., 50.00 M. Y 115.446 M. CON PORCION 1 DEL MISMO PREDIO  
 SUROESTE: 47.785 M., CON PORCION 3 DEL MISMO PREDIO, 979.071 M., 333.00 M., 51.00 M., 27.500 M., 375.00 M. Y 165.066 M. CON PORCION 1 DEL MISMO PREDIO  
 NOROESTE: 243.487 M. CON PARCELA 211 Y 216.953 M. CON PARCELA 221 DEL EJIDO SIERRA DE JUAREZ, 41.660 M., 50.00 M. Y 400.00 M. CON PORCION 1 DEL MISMO PREDIO  
 SIN CONSTRUCCIONES.

PODER EJECUTIVO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

FOLIO REAL: 1575161

TIPO PREDIO: NO ESPECIFICADO  
 LOTE: FRACCION 1 Y 4-A DEL PREDIO SANGRE DE CRISTO Y FRACCIONES DE LAS PARCELAS 72, 79 Y 81 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO Y PARCELA 211 DEL EJIDO SIERRA DE JUAREZ PORCION 3  
 MANZANA: S/N  
 EJIDO REAL DEL CASTILLO  
 MUNICIPIO: ESENADA  
 SUPERFICIE: 91,861.787 M<sup>2</sup>.





**GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**  
**REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN ENSENADA**  
**HOJA DE INSCRIPCIÓN**



ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

PARTIDA: 5326827	RECIBO OFICIAL:
FECHA DE PARTIDA: 07 DE MAYO DEL 2019	FECHA:
SECCIÓN: CIVIL	HORA:
ANALISTA: LILIAN PAOLA HERNANDEZ LOPEZ	MONTO: EXENTO
VOLANTE: 3-19-14233	

CLAVE CATASTRAL: RC-VB1-063  
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:  
NORESTE: 1.394.778 M. CON PORCIÓN 2 DEL MISMO PREDIO Y FRACC. 4-B DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO SANGRE DE CRISTO FRACC. A Y 825.659 M. CON FRACC. 4-B DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO SANGRE DE CRISTO FRACC. A  
SURESTE: 1.056.566 M. CON FRACC. 4-B DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO SANGRE DE CRISTO FRACC. A Y 30.113 M. CON DERECHO DE VIA CARRERA ENSENADA-SAN FELIPE  
SUROESTE: 831.834 M. Y 1.364.769 M. CON PORCIÓN 4 DEL MISMO PREDIO  
NOROESTE: 1.044.239 M. CON PORCIÓN 4 DEL MISMO PREDIO Y 30.009 CON PORCIÓN 1 DEL MISMO PREDIO  
SIN CONSTRUCCIONES.

**PODER EJECUTIVO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

FOLIO REAL: 1575162  
TIPO PREDIO: NO ESPECIFICADO  
LOTE: FRACCION 1 Y 4-A DEL PREDIO SANGRE DE CRISTO Y FRACCIONES DE LAS PARCELAS 72, 79 Y 81 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO Y PARCELA 211 DEL EJIDO SIERRA DE JUAREZ PORCIÓN 4  
MANZANA: S/N  
EJIDO REAL DEL CASTILLO  
MUNICIPIO: ENSENADA  
SUPERFICIE: 1,198.665 235 M2.  
CLAVE CATASTRAL: RC-ZB1-093  
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:  
NORESTE: 1.364.769 M. Y 831.834 M. CON PORCIÓN 3 DEL MISMO PREDIO  
SURESTE: 1.044.239 M. CON PORCIÓN 3 DEL MISMO PREDIO Y 316.620 M. CON DERECHO DE VIA DE CARRETERA ENSENADA-SAN FELIPE  
SUROESTE: 1.420.510 M. Y 600.00 M. CON PORCIÓN 1 DEL MISMO PREDIO  
NOROESTE: 1.011.679 M. Y 99.348 M. CON PORCIÓN 1 DEL MISMO PREDIO  
SIN CONSTRUCCIONES.

**ANTECEDENTES**

PARTIDA 5309091 SECCIÓN CIVIL ACTO FUSIÓN DE PROPIEDAD FECHA DE INSCRIPCION 04/10/2017  
PARTIDA 5278982 SECCIÓN CIVIL ESTATAL ACTO CONTRATO DE COMPROVANT FECHA DE INSCRIPCION 20/03/2015  
PARTIDA 5278981 SECCIÓN CIVIL ESTATAL ACTO CONTRATO DE COMPROVANT FECHA DE INSCRIPCION 20/03/2015  
PARTIDA 5278980 SECCIÓN CIVIL ESTATAL ACTO CONTRATO DE COMPROVANT FECHA DE INSCRIPCION 20/03/2015  
PARTIDA 5297243 SECCIÓN CIVIL ACTO CONTRATO DE COMPROVANT FECHA DE INSCRIPCION 13/10/2016  
PARTIDA 5297244 SECCIÓN CIVIL ACTO CONTRATO DE COMPROVANT FECHA DE INSCRIPCION 13/10/2016





GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN ENSENADA  
HOJA DE INSCRIPCIÓN



ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

PARTIDA: 5326827

FECHA DE PARTIDA: 07 DE MAYO DEL 2019

SECCIÓN: CIVIL

ANALISTA: LILIAN PAOLA HERNANDEZ LOPEZ

VOLANTE: 3-19-14233

RECIBO OFICIAL:

FECHA:

HORA:

MONTO: EXENTO

PARTIDA 5297321 SECCIÓN CIVIL ACTO CONTRATO DE COMPRAVENTA FECHA DE INSCRIPCION  
14/10/2016

PARTIDA 5299890 SECCIÓN CIVIL ACTO CONTRATO DE COMPRAVENTA FECHA DE INSCRIPCION  
05/01/2017

5326827

4 de 4





**GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**  
**REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN ENSENADA**



HOJA DE INSCRIPCIÓN

ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

PARTIDA: 5278982  
 FECHA DE PARTIDA: 20 DE MARZO DEL 2015  
 SECCIÓN: CIVIL ESTATAL  
 ANALISTA: IVONNE RAMOS GALINDO  
 VOLANTE: 3-15-1023908

RECIBO OFICIAL:  
 FECHA:  
 HORA:  
 MONTO: EXENTO

**ACTO**

**CONTRATO DE COMPRAVENTA**

PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 81484 DEL VOLUMEN NÚMERO 1294 DE FECHA 17 DE DICIEMBRE DE 2014 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 4 DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.

**TIPO DE CONTRATO**

COMPRAVENTA AD CORPUS CON RESERVA DE DOMINIO

**VENDEDOR(ES)**

JOSE ANTONIO EGOSCUE DE LOS SANTOS, TAMBIEN CONOCIDO COMO JOSE ANTONIO EGOSCUE DE LOS SANTOS Y TRANQUILINO ARMANDO RAMONETTI CANDOLFI TAMBIEN CONOCIDO COMO TRANQUILINO RAMONETTI CANDOLFI, CON EL CONSENTIMIENTO DE SU ESPOSA LA SRA. MA DE JESUS ARENIVAR RODRIGUEZ

**COMPRADOR(ES)**

PODER EJECUTIVO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA , DEBIDAMENTE REPRESENTADO EN ESTE ACTO

**FOLIO REAL:767746**

TIPO PREDIO: NO ESPECIFICADO  
 LOTE:FRACCION 1 DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO SANGRE DE CRISTO FRACC. A  
 MANZANA:S/M  
 PREDIO MAYOR REAL DEL CASTILLO  
 MUNICIPIO:ENSENADA  
 SUPERFICIE: 346-00-90.507 HAS  
 CLAVE CATASTRAL: RC-U81-003  
 MEDIDAS Y COLINDANCIAS:  
 NOROESTE: 216.953 M. CON PARCELA 221 Z-1 P1/1 DEL EJIDO SIERRA DE JUAREZ  
 413.048 M. CON PARCELA 211 Z-1 P1/1 DEL EJIDO SIERRA DE JUAREZ  
 939.847 M. CON PARCELA 211 Z-1 P1/1 DEL EJIDO SIERRA DE JUAREZ  
 SUROESTE: 285.625 M. CON PARCELA 83 Z-1 P-1 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO  
 3,359.917 M. CON PARCELAS 85 Z-1 P-1, 90 Z-1 P-1 Y 93 Z-1 P-1 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO  
 SURESTE: 16.602 M. CON FRACCION 2 DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO SANGRE DE CRISTO  
 FRACC. A (DERECHO DE VIA DE LA CARRETERA ESTATAL ENSENADA-SAN FELIPE)  
 356.389 M. CON FRACCION 2 DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO SANGRE DE CRISTO FRACC. A (DERECHO DE VIA DE LA CARRETERA ESTATAL ENSENADA-SAN FELIPE)  
 1,444.289 M. CON FRACCION 4 DEL PREDIO SANGRE DE CRISTO FRACCION A  
 NORESTE: 1,678.700 M. CON PREDIO SANGRE DE CRISTO FRACCION B Y 2,203.134 M. CON  
 FRACCION 4 DEL PREDIO SANGRE DE CRISTO FRACCION A

SIN CONSTRUCCIONES.

PODER EJECUTIVO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA , DEBIDAMENTE REPRESENTADO EN ESTE ACTO

**FOLIO REAL:767748**

TIPO PREDIO: NO ESPECIFICADO  
 LOTE:FRACCION 3 DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO SANGRE DE CRISTO FRACC. A  
 MANZANA: S/M  
 PREDIO MAYOR REAL DEL CASTILLO

5278982

1 de 2





**GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**  
**REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN ENSENADA**  
**HOJA DE INSCRIPCIÓN**



ESTA OFICINA HACE CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO QUEDO INSCRITO CON:

PARTIDA: 5278982	RECIBO OFICIAL:
FECHA DE PARTIDA: 20 DE MARZO DEL 2015	FECHA:
SECCIÓN: CIVIL ESTATAL	HORA:
ANALISTA: IVONNE RAMOS GALINDO	MONTO: EXENTO
VOLANTE: 3-15-1023908	

MUNICIPIO:ENSENADA  
 SUPERFICIE: 29-98-95.650 HAS  
 CLAVE CATASTRAL: RC-SB1-005  
 MEDIDAS Y COLINDANCIAS:  
 NOROESTE: 414,950 M. CON FRACCION 4 DEL PREDIO SANGRE DE CRISTO FRACCION A Y372,382 M. CON FRACCION 2 DEL PREDIO SANGRE DE CRISTO FRACCION A (DERECHO DE VIA DE LA CARRETERA ESTATAL ENSENADA-SAN FELIPE)  
 SUROESTE: 847,470 M. CON PARCELA 93 Z-1 P-1 DEL EJIDO REAL DEL CASTILLO  
 SURESTE: 652,685 M. CON PREDIO SANGRE DE CRISTO FRACCION B  
 NORESTE: 142,413 M. CON FRACCION 4 DEL PREDIO SANGRE DE CRISTO FRACCION A SIN CONSTRUCCIONES.

VALOR DE LA OPERACION

\$83566000 PESOS MONEDA NACIONAL

DISPOSICION ESPECIAL

LA PRESENTE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO SE EFECTUA AD CORPUS Y DE NINGUNA MANERA AD MESURAM. ASI MISMO LA PARTE VENDEDORA SE RESERVA LA PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE, EN TANTO NO LE SEA PAGADO TOTALMENTE EL PRECIO DE LA OPERACION.

- SE ANEXA EXPEDIENTE 10-113-15-068 DE FECHA 19 DE MARZO DE 2015, EMITIDO POR EL DELEGADO DE LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO, DELEGACION ENSENADA, ARQ. CESAR CUEVAS CESEÑA, SOLICITANDO LA INSCRIPCION DE LA COMPRAVENTA QUEDANDO ESTA COMO PATRIMONIO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

VALOR AVALUO:

- 1.- FRACCION 1 DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO SANGRE DE CRISTO FRACC. A \$77,202,372.35 M.N.
- 2.- FRACCION 3 DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO SANGRE DE CRISTO FRACC. A \$6,691,343.94 M.N.

ANTECEDENTES

PARTIDA5275962 SECCIÓN CIVIL ACTO SUBDIVISION DE PROPIEDAD FECHA DE INSCRIPCION 03/12/2014

PARTIDA4239 SECCIÓN PRIMERA TOMO 35 ACTO CONTRATO DE COMPRAVENTA FECHA DE INSCRIPCION 13/01/1975

PARTIDA17629 SECCIÓN CIVIL TOMO 119 ACTO CONTRATO DE COMPRAVENTA FECHA DE INSCRIPCION 25/01/1984



## TÍTULO DE CONCESIÓN

QUE EL PODER EJECUTIVO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, POR CONDUCTO DE LA OFICIALÍA MAYOR DE GOBIERNO, REPRESENTADA POR EL C.P. LUIS ARMANDO CARRAZCO MORENO EN SU CARÁCTER DE SUBSECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN, EN SUPLENCIA DEL OFICIAL MAYOR DE GOBIERNO; OTORGA A FAVOR DE "AEROPUERTO ENSENADA INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.", REPRESENTADO POR EL ING. JUAN SEBASTIAN ROMO CARRILLO, EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL; CONFORME A LAS SIGUIENTES DEFINICIONES, BASES Y CONDICIONES:

### DEFINICIONES

I.- Para efecto de la presente concesión, se entenderá por:

#### AERÓDROMO/AEROPUERTO:

El aeródromo civil, al que se refiere la fracción IV del artículo 2 de la Ley de Aeropuertos, que se compromete a construir, administrar, operar y explotar "EL CONCESIONARIO" en "EL INMUEBLE" y que estará localizado en el Poblado de Ojos Negros, Ensenada, Baja California, cuyo plano de distribución de áreas se agrega como ANEXO UNO, de esta concesión.

#### AUTORIDAD FEDERAL:

La Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

#### CONCESIONARIO:

Aeropuerto Ensenada Internacional, S.A. de C.V. sociedad constituida conforme a las leyes mexicanas, titular de los derechos contenidos en la presente concesión.

#### EJECUTIVO ESTATAL:

El Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California, en términos del artículo 40 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California.



**EL INMUEBLE:**

La superficie del bien inmueble de dominio público que se concesiona mediante el presente título, y que se describe en la base identificada como XII.

**BASES**

I.- El Estado de Baja California es una entidad libre y soberana que forma parte integrante de la Federación, de conformidad con lo establecido en los artículos 40, 42, fracción I, y 43 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los numerales 1 y 4 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California.

II.- De conformidad con lo establecido en los artículos 40 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 2 y 3 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California, el ejercicio del Poder Ejecutivo se deposita en el Gobernador del Estado, quien es el encargado de conducir la administración pública estatal, y para el despacho de los asuntos que le corresponden, se auxilia de las dependencias señaladas en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California, y demás disposiciones aplicables.

III.- La actualización del Plan Estatal de Desarrollo 2014-2019, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 23 de septiembre del año 2016, en su Eje 5 titulado "Infraestructura para la Competitividad y el Desarrollo", establece como uno de los proyectos estratégicos de la actual administración pública el desarrollo de acciones para la construcción de un nuevo aeropuerto en Ensenada, en la zona de Ojos Negros.

IV.- El Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California, adquirió mediante contrato de compra venta celebrado con el señor Félix Carranza Díaz, el predio rustico denominado "Parcela 72 Z-1 P-1 Fracción A", Manzana S/M, ubicado en el Ejido Real del Castillo del Municipio de Ensenada Baja California, con una superficie de 721,056.300 m<sup>2</sup> y clave catastral número RI-S00-072, el cual se formalizó mediante la escritura pública número 81,393, volumen 1,293 de fecha 4 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Ángel Saad Said, titular de la notaría pública número cuatro del municipio de Ensenada, Baja California, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, oficina registradora del Municipio de Ensenada, Baja California, bajo la partida número 5'278,980, Sección Civil Estatal el 20 de marzo de 2015.

V.- El Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California, adquirió mediante contrato de compra venta celebrado con la sucesión a bienes del finado Juan Manuel Carranza Díaz, el predio rustico denominado "Parcela 72 Z-1 P-1



Fracción B", Manzana S/M, ubicado en el Ejido Real del Castillo del Municipio de Ensenada Baja California, con una superficie de 721,056.300 m<sup>2</sup> y clave catastral número RI-S00-538, el cual se formalizó mediante la escritura pública número 81,394, volumen 1,294 de fecha 4 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Ángel Saad Said, titular de la notaría pública número cuatro del municipio de Ensenada, Baja California, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, oficina registradora del Municipio de Ensenada, Baja California, bajo la partida número 5'278,981, Sección Civil Estatal el 20 de marzo de 2015.

VI.- El Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California, adquirió mediante contrato de compra venta celebrado con los señores José Antonio Egozcue de los Santos y Tranquilino Armando Ramonetti Candolfi con el consentimiento de su esposa la señora María de Jesús Arenivar Rodríguez, el predio rustico denominado "Fracción 1 del predio rustico denominado Sangre de Cristo Fracción A", Manzana S/M, ubicado en la Delegación Real del Castillo del Municipio de Ensenada Baja California, con una superficie de 346-00-90.507 hectáreas y clave catastral número RC-U81-003, el cual se formalizó mediante la escritura pública número 81,484, volumen 1,294 de fecha 17 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Licenciado Ángel Saad Said, titular de la notaría pública número cuatro del municipio de Ensenada, Baja California, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, oficina registradora del Municipio de Ensenada, Baja California, bajo la partida número 5'278,982, Sección Civil Estatal el 20 de marzo de 2015.

VII.- El Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California, adquirió mediante contrato de compra venta celebrado con el señor Eduardo Maymes Ruvalcaba con el consentimiento de su esposa la señora Carmen Patricia Montes Orozco, el predio rustico denominado "Parcela 81 Z-1 P-1 Fracción B", Manzana S/M, ubicado en el Ejido Real del Castillo del Municipio de Ensenada Baja California, con una superficie de 06-96-10.16 hectáreas y clave catastral número RI-Q00-567, el cual se formalizó mediante la escritura pública número 84,829, volumen 1,339 de fecha 21 de enero de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Ángel Saad Said, titular de la notaría pública número cuatro del municipio de Ensenada, Baja California, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, oficina registradora del Municipio de Ensenada, Baja California, bajo la partida número 5'297,243, Sección Civil Estatal el 13 de octubre de 2016.

VIII.- El Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California, adquirió mediante contrato de compra venta celebrado con los señores José Antonio Egozcue de los Santos y Tranquilino Armando Ramonetti Candolfi con el consentimiento de su esposa la señora María de Jesús Arenivar Rodríguez, el predio rustico denominado "Fracción 4-A del Predio Rustico denominado Sangre de Cristo Fracción A", Manzana S/M, ubicado en el Poblado Real del Castillo del Municipio de Ensenada Baja California, con una superficie de 1'250,000.00



metros cuadrados y clave catastral número RC-U81-006, el cual se formalizó mediante la escritura pública número 85,472, volumen 1,342 de fecha 18 de abril de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Ángel Saad Said, titular de la notaría pública número cuatro del municipio de Ensenada, Baja California, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, oficina registradora del Municipio de Ensenada, Baja California, bajo la partida número 5'297,244, Sección Civil Estatal el 13 de octubre de 2016.

IX.- El Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California, adquirió mediante contrato de compra venta celebrado con el señor Estalin Carranza Valle y la sucesión a bienes de la finada Azala Dowling Dukes, el predio rustico denominado "Parcela 211 Z-1 P1/1 Fracción B", Manzana S/M, ubicado en el Ejido Sierra de Juárez del Municipio de Ensenada Baja California, con una superficie de 33-41-88.31 hectáreas y clave catastral número JH-N00-564, el cual se formalizó mediante la escritura pública número 85,041, volumen 1,331 de fecha 18 de febrero de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Ángel Saad Said, titular de la notaría pública número cuatro del municipio de Ensenada, Baja California, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, oficina registradora del Municipio de Ensenada, Baja California, bajo la partida número 5'297,321, Sección Civil Estatal el 14 de octubre de 2016.

X.- El Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Baja California, adquirió mediante contrato de compra venta celebrado con la señora Lilia Alejandra Flores Meza, el predio rustico denominado "Parcela 79 Z-1 P-1 Fracción B", Manzana S/M, ubicado en el Ejido Real del Castillo del Municipio de Ensenada Baja California, con una superficie de 45-40-88.92 hectáreas y clave catastral número RI-S00-570, el cual se formalizó mediante la escritura pública número 86,933, volumen 1,353 de fecha 30 de septiembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Ángel Saad Said, titular de la notaría pública número cuatro del municipio de Ensenada, Baja California, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, oficina registradora del Municipio de Ensenada, Baja California, bajo la partida número 5'299,890, Sección Civil Estatal el 5 de enero de 2017.

XI.- Mediante oficio número F/021/2017 de fecha 13 de julio de 2017, que agrego como **ANEXO DOS** de la presente concesión, emitido por la Dirección de Administración Urbana del Municipio de Ensenada, Baja California, se autorizó la fusión de los predios señalados en las Bases IV, V, VI, VII, VIII, IX, y X a fin de obtener un sólo polígono, al cual se le denominó como "Fracción 1 y 4-A del Predio Sangre de Cristo y Fracciones de las Parcelas 72, 79 y 81 del Ejido Real del Castillo y Parcela 211 del Ejido Sierra de Juárez" Manzana S/N, ubicado en el Ejido Real del Castillo, municipio de Ensenada, Baja California, con superficie de 7'010,090.497 metros cuadrados, catastrado bajo la clave RC-U81-003, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, oficina registradora en Ensenada bajo la partida número 5'309,091 sección Civil de fecha 4 de octubre de 2017, el cual cuenta con las siguientes medidas y



colindancias:

**AL NORESTE:**

En 533.484 metros con parcela 211 del ejido sierra de Juárez, en 781.583 metros con parcela 211 del ejido sierra de Juárez, en 1,678.700 metros cuadrados con fracc. B predio sangre de cristo, en 1,346.993 metros con fracc. 4-B del predio rustico denominado sangre de cristo fracc. A, en 825.659 metros con fracc. 4-B del predio rustico denominado sangre de cristo fracc A;

**AL SURESTE:**

En 955.316 metros con parcela 79 Z-1 P1 fracc A del ejido real del castillo, en 644.289 metros con fracc, 4-B del predio rustico denominado sangre de cristo fracc. A, en 1,056.566 metros con fracc. 4-B del predio rustico denominado sangre de cristo fracc. A, en 16.602 metros con derecho de vía carretera ensenada-san Felipe, en 356.389 metros con derecho de vía de carretera ensenada-san Felipe;

**AL SUROESTE:**

En 811.455 metros con parcela 70 y parcela 80 del ejido real del castillo, en 1,564.512 metros con parcela 79 Z-1 P1 fracc. A y parcela 81 fracc. A del ejido real del castillo, en 88.441 metros con parcela 83 del ejido real del castillo, en 285.625 metros con parcela 83 del ejido real del castillo, en 3,359.917 metros con parcela 85, parcela 90 y parcela 93 del ejido real del castillo;

**AL NOROESTE:**

en 1,731.728 metros con parcela 69 del ejido real del castillo, en 400.113 metros con parcela 211 del ejido sierra de Juárez, en 216.953 metros con parcela 221 del ejido sierra de Juárez; y

**AL SURESTE:**

En 133.770 metros con fracción L.

Que los predios descritos en las bases con números IV, V, VI, VII, VIII, IX y X, fusionados tal y como se señala en la presente base, desde su adquisición fueron destinados como reserva territorial para infraestructura en términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California; por lo anterior, y teniendo como fundamento lo establecido en los artículos 2 fracción II y 4 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, este debe ser considerado como bien del



dominio público, dado que el Estado los adquirió con el fin de desarrollar infraestructura en dicho inmueble.

**XII.- Que "EL INMUEBLE"** que se concesiona, consiste en una porción de terreno inmersa en el polígono señalado en el numeral inmediato anterior, la cual cuenta con una superficie de 4'748,161.529 metros cuadrados, con los rumbos, medidas y colindancias que le corresponden, resultantes del levantamiento realizado por el **EJECUTIVO ESTATAL**, que se agrega al presente título como **ANEXO TRES**, el cual forma parte integrante del presente instrumento.

**XIII.-** Conforme a lo dispuesto por los artículos 8, 9, 10 fracción III, y 13 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y los particulares sólo podrán adquirir sobre aquellos, el uso o aprovechamiento de dichos bienes, los derechos regulados en la precitada Ley; estando facultado el Ejecutivo del Estado por conducto de la Oficialía Mayor de Gobierno para otorgar concesiones para la explotación, uso y aprovechamiento de los bienes sujetos al régimen de dominio público, las cuales no crean derechos reales, sino que otorgan simplemente frente a la administración y sin perjuicio de terceros, el derecho a realizar los usos, aprovechamientos o explotaciones de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes.

**XIV.-** El Ing. Juan Sebastián Romo Carrillo en su carácter de administrador único de la moral denominada "Aeropuerto Ensenada Internacional, S.A de C.V.", mediante escrito de fecha 26 de noviembre de 2018, ingreso solicitud a efecto de que se le otorgue a su representada, el derecho de uso, aprovechamiento y explotación mediante concesión de "EL INMUEBLE", para estar en condiciones de contar con un documento que dé certidumbre a la construcción y operación del proyecto Aeródromo de Ensenada en el Poblado de Ojos Negros, bajo el cual se acreditaron los requisitos que previene el artículo 52 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California.

**XV.- "EL CONCESIONARIO"** acreditó su existencia legal, así como la personalidad jurídica de su representante, mediante poliza número 2,416, del libro de registro 1, pasada ante la fe del Corredor Público número 10 de Baja California Sur, Lic. Francisco Javier Alegre Ortega, de fecha dieciseis de marzo de dos mil diecisiete, debidamente inscrita ante el Registro Público de Comercio bajo número de inscripción 201700113564 de fecha dieciseis de junio de dos mil diecisiete, en el municipio de Ensenada, Baja California.

**XVI.-** Una vez realizado el análisis de la información y documentación proporcionada por "EL CONCESIONARIO", en términos del artículo 52 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, "EL EJECUTIVO ESTATAL" por conducto de la Oficialía Mayor de Gobierno, tuvo a bien emitir el dictamen de justificación a que se refiere el último párrafo del artículo 50 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, mismo que se agrega al cuerpo del



presente instrumento y se identifica como **ANEXO CUATRO**, el cual fue debidamente validado por la Secretaría de la Contraloría y Transparencia Gubernamental, la Secretaría de Planeación y Finanzas y la Secretaría General de Gobierno, estimándose en consecuencia procedente otorgar a "**EL CONCESIONARIO**" el uso, aprovechamiento y explotación de "**EL INMUEBLE**", en virtud de haberse colmado satisfactoriamente los requisitos establecidos por la Ley General de Bienes para el Estado de Baja California, en el sentido que el destino que se le otorgará resulta armónico con su vocación natural, así como el beneficio económico y social que dichas actividades producirá para el municipio de Ensenada y en general para el Estado de Baja California.

XVII.- Para los efectos del presente Título, "**EL EJECUTIVO ESTATAL**" señala como domicilio el de las oficinas administrativas del Titular de la Oficialía Mayor de Gobierno, ubicadas en el tercer piso del edificio del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado, ubicado en Calzada Independencia 994, en el Centro Cívico Comercial Mexicali, de la ciudad de Mexicali, Baja California, designando a su Titular de la Oficialía Mayor de Gobierno del Estado de Baja California como el representante para efectos de las notificación entre las partes.

A su vez, "**EL CONCESIONARIO**" señaló como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, el ubicado en Calle Libertad sin número Segundo Piso entre las Calles de Abasolo y Ocampo, colonia Ildefonso Green en Cabo San Lucas B.C.S. designando al Ing. Juan Sebastián Romo Carrillo como el representante para efectos de las notificación entre las partes.

Con base en lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 40 segundo párrafo, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 17 fracción I, 20 fracciones VIII y XVI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California; 8, 9, 10 fracción III y último párrafo, 13, 50, 51, 52, 53 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California; 9 fracción XIV y 70 del Reglamento Interno de la Oficialía Mayor de Gobierno, se otorga la presente concesión, bajo las siguientes:

#### CONDICIONES

**PRIMERA.-** "**EL EJECUTIVO ESTATAL**" otorga en concesión a "**EL CONCESIONARIO**" el derecho de uso, aprovechamiento y explotación de "**EL INMUEBLE**", a fin de que desarrolle la construcción, operación, mantenimiento, explotación y administración del proyecto del "**AERÓDROMO/AEROPUERTO**" y **Servicios Auxiliares y Complementarios, incluyendo todo lo que se autorice en el Programa Maestro de Desarrollo o Programa Indicativo de Inversiones del AERÓDROMO/AEROPUERTO.**



La entrega de "EL INMUEBLE" concesionado se efectuará mediante acta de entrega-recepción, en la que se especificarán las condiciones físicas en las que se encuentra y en caso de existir bienes muebles en éste, se harán constar en el inventario y/o relación que se agrega al presente como **ANEXO CINCO**; misma que será suscrita directamente por la Oficialía Mayor de Gobierno y por el representante legal de "EL CONCESIONARIO", y formará parte integrante del presente Título.

**SEGUNDA.-** La presente concesión no crea derechos reales sobre "EL INMUEBLE"; ni concede derechos posesorios respecto del mismo a favor de "EL CONCESIONARIO", otorga simplemente el derecho a usarlo, aprovecharlo y/o explotarlo para los fines expresamente previstos en este Título. No obstante lo anterior, "EL EJECUTIVO ESTATAL" se compromete a que en caso de que "EL CONCESIONARIO" decida ejercitarse la Oferta de Compra, llevará a cabo las gestiones necesarias para la desincorporación de "EL INMUEBLE", para estar en aptitud de transmitirlo a "EL CONCESIONARIO".

**TERCERA.-** Se establece como contraprestación por el otorgamiento de la presente concesión la cantidad anual de \$1'000,000.00 M.N. (Un Millón de Pesos 00/100 pesos Moneda Nacional), cuya entrega a "EL EJECUTIVO ESTATAL" se efectuará conforme a los plazos y términos que establezca la Secretaría Planeación y Finanzas del Estado, concediéndose a "EL CONCESIONARIO" un periodo de gracia de CINCO años, para el inicio del pago de la contraprestación.

"EL EJECUTIVO ESTATAL" a través de la Secretaría Planeación y Finanzas del Estado, establecerá los mecanismos para fijar y modificar las contraprestaciones establecidas a la concesión de "EL INMUEBLE".

Adicionalmente y en el mismo concepto, "EL CONCESIONARIO" permitirá el uso del "AERÓDROMO/AEROPUERTO" conforme a las necesidades del "EJECUTIVO ESTATAL" en los términos y condiciones que previamente acuerden las partes.

Este acuerdo constará por escrito y formará parte integrante del presente instrumento, identificado como **ANEXO SEIS**, y podrá ser modificado de común acuerdo, siempre y cuando medie solicitud por escrito.

Del mismo modo, el "EJECUTIVO ESTATAL" autoriza a "EL CONCESIONARIO" a dar en comodato tanto a la Secretaría de Marina, así como a la Secretaría de la Defensa Nacional, lugares estratégicos dentro de "EL INMUEBLE" para que realicen sus operaciones, establezcan sus Bases y coadyuven a la seguridad y resguardo del "AERÓDROMO/AEROPUERTO". De la misma forma, se autoriza el comodato a cualquier otra entidad Gubernamental que lo necesite para el ejercicio de sus funciones, previo acuerdo por escrito con "EL CONCESIONARIO".

**CUARTA.- CONDICIÓN SUSPENSIVA.** Es condición suspensiva del presente



título de concesión respecto de "EL INMUEBLE", la obtención por parte de "EL CONCESIONARIO" del permiso federal a que se refiere la Ley de Aeropuertos el Reglamento de la Ley de Aeropuertos, y demás disposiciones aplicables, en su modalidad de "Aeródromo de Servicio Particular" "y con servicios a Terceros" o similar o mayor, en el entendido de que, de no obtener dicho permiso dentro del término de gracia de cinco años a partir de la entrega de "EL INMUEBLE", se obliga a devolverlo sin penalidad alguna y con todas las mejoras realizadas , quedando la presente concesión sin efectos.

**QUINTA.- TERMINO.**- Se concesiona el uso y aprovechamiento de "EL INMUEBLE" por un plazo de treinta años, plazo que no se entenderá prorrogado al término de su vigencia, por el simple hecho de que "EL CONCESIONARIO" continúe ocupando "EL INMUEBLE".

"EL CONCESIONARIO" gozará de un término equivalente al diez por ciento del plazo de la concesión, previo al vencimiento del mismo, para solicitar por escrito la prórroga correspondiente, siempre y cuando hubiere cumplido con las condiciones impuestas por la Ley General de Bienes del Estado de Baja California; el presente título de concesión y demás disposiciones legales y reglamentarias, respecto de la cual tendrá preferencia sobre cualquier solicitante, entendiéndose como no interesado si omitiera hacerlo en dicho tiempo, ya que en la revalidación del presente título, no es aplicable la prórroga tácita.

En caso de que la solicitud de prórroga sea denegada, se efectuará la notificación correspondiente a "EL CONCESIONARIO", conforme a las disposiciones de la Ley del Procedimiento para los Actos de la Administración Pública del Estado de Baja California.

**SEXTA.-** Al término de la concesión las obras e instalaciones permanentes de "EL INMUEBLE" se entenderán revertidas en favor de "EL EJECUTIVO ESTATAL".

**SÉPTIMA.-** "EL EJECUTIVO ESTATAL" concede irrevocablemente a "EL CONCESIONARIO" durante la vigencia de la presente concesión, la OPCIÓN DE COMPRA de todo o parte de "EL INMUEBLE".

Si "EL CONCESIONARIO" ejerce dicho derecho ante "EL EJECUTIVO ESTATAL", lo notificará por escrito haciendo mención de la fracción que quiere adquirir para que el "EJECUTIVO ESTATAL", proceda a subdividir e iniciar las gestiones necesarias para desincorporar del dominio público dicha fracción de terreno para estar en aptitud de transmitirla, conforme lo que establecen los artículos 10, 16, 33 y 42 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California.

En el supuesto anterior, para el establecimiento del precio de venta, "EL EJECUTIVO ESTATAL" solicitará a la Comisión Estatal de Avalúos, la emisión del dictamen correspondiente, refiriendo el valor del bien a la fecha del presente



instrumento.

**OCTAVA.- "EL CONCESIONARIO"** deberá utilizar "**EL INMUEBLE**" durante el tiempo de la vigencia de la concesión, exclusivamente para el objeto por el cual se otorgó, es decir, a fin de que desarrolle la construcción, operación, mantenimiento, explotación y administración del proyecto del "**AERÓDROMO/AEROPUERTO**" y **Servicios Auxiliares y Complementarios**, incluyendo todo lo que se autorice en el Programa Maestro de Desarrollo o Programa Indicativo de Inversiones del **AERÓDROMO/AEROPUERTO**.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del presente título de concesión deberá especificar la restricción señalada en el párrafo anterior.

En caso de que "**EL CONCESIONARIO**" diere a "**EL INMUEBLE**" un uso distinto al cual le fue otorgado en concesión sin previa autorización escrita de "**EL EJECUTIVO ESTATAL**", será causa de revocación de la presente concesión, misma que operará de forma inmediata. Lo anterior, sin perjuicio de las causas de revocación o terminación de la concesión en que incurra, en términos de las leyes aplicables.

**NOVENA.- "EL CONCESIONARIO"** se obliga a:

- I.- Cuidar, conservar y mantener "**EL INMUEBLE**", en condiciones óptimas funcionamiento y limpieza, y a su vez facilitar en cualquier momento el acceso al mismo, al personal que contrate o designe "**EL EJECUTIVO ESTATAL**", a través de la Oficialía Mayor de Gobierno, para ejercer las funciones de vigilancia y supervisión respecto del uso, aprovechamiento, mantenimiento, conservación, explotación y cuidado de "**EL INMUEBLE**";
- II.- Devolver "**EL INMUEBLE**", al término de la vigencia del presente instrumento o de sus prorrogas, en las condiciones que fue recibido y con las mejoras, adecuaciones, obras e instalaciones de carácter permanente, que hubiere realizado durante su vigencia;
- III.- Resarcir a "**EL EJECUTIVO ESTATAL**" los daños y perjuicios inherentes al uso, aprovechamiento y explotación normal que en su caso sufra "**EL INMUEBLE**" cuando éste se encuentre bajo el cuidado, uso y aprovechamiento de "**EL CONCESIONARIO**" siempre que los mismos le sean imputables;
- IV.- Hacerse cargo de la administración, operación, mantenimiento, impuestos, contribuciones, así como de los demás gastos y obligaciones fiscales federales, estatales y municipales, cuando le fueren aplicables, que se generen por el uso normal o propio de "**EL INMUEBLE**";
- V.- Usar y destinar "**EL INMUEBLE**" única y exclusivamente para el objeto señalado en la Condición Primera del presente instrumento; absteniéndose en todo momento a darle un uso distinto, sin previa autorización escrita de "**EL EJECUTIVO ESTATAL**" o de la "**AUTORIDAD FEDERAL**" en su caso;
- VI.- Brindar la seguridad tanto física como jurídica necesaria a "**EL INMUEBLE**"; así como proveer lo necesario para garantizar la seguridad de las personas que hagan uso del mismo; asumiendo toda responsabilidad que pudiera derivar frente a



- terceros, y expresamente eximiendo y dejando a salvo de toda responsabilidad civil, penal o patrimonial a "EL EJECUTIVO ESTATAL", lo anterior, sin perjuicio de lo que resulte en términos de la legislación aplicable;
- VII.- Realizar, bajo su costo las reparaciones de urgencia y aquellas relativas al mantenimiento normal, que garanticen la apropiada y correcta funcionalidad de "EL INMUEBLE", sin que se requiera autorización expresa de "EL EJECUTIVO ESTATAL"; no obstante "EL CONCESIONARIO" deberá informarle de las mismas en un plazo de 90 días naturales a partir de que se realicen;
- VIII.- Observar las leyes y reglamentos federales, estatales y municipales y demás disposiciones que resulten aplicables, particularmente en materia de aeropuertos, aeronáutica civil, protección civil, desarrollo urbano y protección al ambiente;
- IX.- Cubrir todos los gastos que se originen respecto de la contratación de los servicios necesarios, permisos o cualquier otro pago que se requiera para el cumplimiento de los fines del presente instrumento;
- X.- Proporcionar oportunamente a "EL EJECUTIVO ESTATAL" toda la información, documentación e informes que le requiera en relación con el uso, aprovechamiento, conservación, mantenimiento o explotación del bien concesionado, debiendo brindar las facilidades necesarias para ello;
- XI.- Obtener y mantener vigentes todos los permisos, autorizaciones y licencias federales, estatales o municipales que conforme a la normatividad se requieran en materia de aeropuertos y aeronáutica civil, así como los que se requieran en materia de seguridad, higiene, salubridad, protección civil, edificación, seguridad social y, en general, cualquier otro necesario para la prestación de los servicios que ofrece y otorga a la comunidad y para el ejercicio de sus derechos;
- XII.- Observar los ordenamientos contenidos en las demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables con el objeto de la presente concesión; y
- XIII.- Las demás previstas en las leyes federales aplicables, la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, los reglamentos correspondientes y a las condiciones que se expresan en la presente concesión.

**DÉCIMA.-** Son derechos de "EL CONCESIONARIO", los siguientes:

- I.- Usar, aprovechar y explotar "EL INMUEBLE", exclusivamente a fin de que desarrolle la construcción, operación, mantenimiento, explotación y administración del proyecto del "AERÓDROMO/AEROPUERTO" y Servicios Auxiliares y Complementarios, incluyendo todo lo que se autorice en el Programa Maestro de Desarrollo o Programa Indicativo de Inversiones del Aeródromo/Aeropuerto o los que en términos del presente Título autorice "EL EJECUTIVO ESTATAL" o "LA AUTORIDAD FEDERAL" en su caso;
- II.- Otorgar todo tipo de arrendamientos a terceros para la explotación de giros relacionados con servicios a pasajeros, comercios, actividades, operaciones y



demás convenientes o necesarios para el funcionamiento del Aeródromo/Aeropuerto, debiendo informar a la Oficialía Mayor de Gobierno de "EL EJECUTIVO ESTATAL", de la celebración de dichos contratos. Ningún plazo de Arrendamientos podrá ser mayor al vencimiento del término de la Concesión;

III.- Solicitar a "EL EJECUTIVO ESTATAL", por conducto de la Oficialía Mayor de Gobierno la prórroga de la concesión, sujetándose a las formalidades, términos y condiciones que para tal efecto establecen las disposiciones legales, reglamentarias y el presente Título de Concesión;

IV.- Gozar del derecho de la Opción de Compra para adquirir "EL INMUEBLE" durante la vigencia o al término de la concesión o sus prórrogas;

V.- Solicitar a "EL EJECUTIVO ESTATAL" la revisión de las contraprestaciones existentes para su ajuste, modificación y autorización correspondiente.

**DÉCIMA PRIMERA.-** "EL CONCESIONARIO" no podrá ceder total o parcialmente, "EL INMUEBLE", ni los bienes afectos al mismo, así como los derechos y obligaciones derivados de la presente concesión; salvo que cuente con la autorización anticipada y por escrito de la Oficialía Mayor de Gobierno de "EL EJECUTIVO ESTATAL".

**DÉCIMA SEGUNDA.-** "EL CONCESIONARIO", deberá contar con un seguro contra siniestros adecuado a las necesidades del Aeródromo y con las coberturas que sean aprobadas por "EL EJECUTIVO ESTATAL", durante el tiempo de vigencia del presente Título y para efectos de lo previsto en el artículo 49 de la Ley de Responsabilidad Patrimonial para el Estado y Municipios de Baja California, podrá también otorgar otro tipo de garantías sin perjuicio de las obligaciones que en materia de seguros le imponga la legislación federal.

Una vez contratados los seguros, "EL CONCESIONARIO" deberá entregar a "EL EJECUTIVO ESTATAL" copia de las pólizas correspondientes, así como de las renovaciones que se hagan de los mismos.

La obtención del seguro de responsabilidad civil por los posibles daños a terceros no libera a "EL CONCESIONARIO" de su obligación de pagar totalmente los daños y perjuicios o cualquier otra eventualidad que se presente y que no se encuentre amparada por la póliza del seguro, en ese entendido, las cantidades no cubiertas por el seguro seguirán a su cargo y deberán cubrirse con recursos propios de "EL CONCESIONARIO".

**DÉCIMA TERCERA.-** "EL CONCESIONARIO" no podrá interrumpir sin causa justificada el desarrollo y operación de "EL INMUEBLE".

Terminada la concesión por cualquier causa prevista en el presente título o en el artículo 55 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, "EL EJECUTIVO ESTATAL" proveerá conforme a su disponibilidad presupuestal y



técnica lo necesario para la continuidad de las operaciones en "EL INMUEBLE" a fin de mantener desarrollando y operando las actividades propias a las que se afecta.

**DÉCIMA CUARTA.-** Se revocará la concesión por causas imputables a "EL CONCESIONARIO", en los casos siguientes:

- I.- No contratar, una vez que inicie operaciones, el seguro contra siniestros y el seguro de responsabilidad civil previstos en la condición Décima Segunda del presente Título, así como el no mantener vigente dichos seguros durante el plazo de la concesión;
- II.- Enajenar de cualquier forma la concesión o alguno de sus derechos, sin autorización previa de "EL EJECUTIVO ESTATAL";
- III.- Transferir la concesión o alguno de sus derechos o los bienes afectos a la misma, excepto el arrendamiento a terceros de áreas estratégicas para el funcionamiento del Aeródromo, sin autorización previa de "EL EJECUTIVO ESTATAL";
- IV.- Comprometer en contrato o instrumento diverso, los derechos u obligaciones derivados de la concesión, sin contar con la autorización de "EL EJECUTIVO ESTATAL";
- V.- Constituir garantías sobre los bienes afectos a la concesión, sin autorización previa de "LA OFICIALIA MAYOR DEL EJECUTIVO ESTATAL";
- VI.- Interrumpir totalmente sin causa justificada o sin autorización, el desarrollo y operación aérea del "EL INMUEBLE" para el objeto al que se afecta;
- VII.- Cuando se exhiba documentación apócrifa o se proporcione información o datos falsos a "EL EJECUTIVO ESTATAL"; y
- VIII.- Por el incumplimiento de cualquier condición consignada en el presente instrumento, así como de las disposiciones establecidas en la Ley General de Bienes del Estado de Baja California y la reglamentación aplicable.

**DÉCIMA QUINTA.-** "EL CONCESIONARIO" contará con un plazo de seis meses para iniciar la gestión de los permisos y/o licencias federales necesarias, contado a partir de la aceptación de la presente concesión.

Es causa de caducidad de la presente concesión por causas imputables a "EL CONCESIONARIO" en términos del artículo 78 fracción V de la Ley del Procedimiento para los Actos de la Administración Pública del Estado de Baja California, si una vez vencido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, "EL CONCESIONARIO" no ha iniciado las gestiones a que el mismo se refiere.



**DÉCIMA SEXTA.-** La presente concesión podrá rescatarse por "EL EJECUTIVO ESTATAL", en los términos del artículo 15 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, por causas de utilidad o interés público distintas a la de Aeródromo/Aeropuerto.

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** Con independencia de las contrataciones que "EL CONCESIONARIO" celebre con terceros, será el responsable único y directo del cumplimiento de las obligaciones a su cargo ante "EL EJECUTIVO ESTATAL".

**DÉCIMA OCTAVA.-** La terminación de esta concesión, por cualquier causa, no exime a "EL CONCESIONARIO" del cumplimiento de las obligaciones contraídas durante su vigencia con "EL EJECUTIVO ESTATAL" y con terceros.

En caso que "EL EJECUTIVO ESTATAL", extinga en cualquier momento, la presente concesión en términos de lo establecido en el artículo 55, fracciones V y VI de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, quedará obligado a reembolsar los gastos comprobables que "EL CONCESIONARIO" haya efectuado por concepto de mejoras, reparaciones, adaptaciones o beneficios permanentes a "EL INMUEBLE", derivadas del uso y aprovechamiento concedido a través del presente instrumento. El mismo supuesto operará aun en el caso que dentro del periodo de gracia de cinco años establecido en la Condición Cuarta del presente, "EL EJECUTIVO ESTATAL" extinga la concesión.

**DÉCIMA NOVENA.-** "EL EJECUTIVO ESTATAL", se reserva el derecho para disponer de "EL INMUEBLE", en caso de urgencia y sin previo procedimiento, debido a necesidades de carácter social, caso de emergencia, desastre natural o de cualquier otra índole similar, decretado por autoridad competente; quedando liberado de responder por cualquier pérdida que pudiera sufrir "EL CONCESIONARIO" por dicho motivo.

**VIGÉSIMA.-** "EL EJECUTIVO ESTATAL" no será responsable de accidentes o daños que resulten por cualquier motivo en la operación conservación, mantenimiento, reparación, explotación y ejecución de las obras realizadas o contratadas por "EL CONCESIONARIO" en "EL INMUEBLE". Adicionalmente, "EL CONCESIONARIO" será responsable por los defectos o vicios ocultos que pudieran resultar por la ejecución de obras realizadas, por el mismo.

**VIGÉSIMA PRIMERA.-** En caso de que "EL CONCESIONARIO" incumpla en el pago total o parcial de la contraprestación establecida en la Condición Tercera del presente Título, y toda vez que se trata de obligaciones de carácter fiscal, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8 del Código Fiscal del Estado de Baja California, 163 de la Ley de Hacienda del Estado de Baja California, 29 de la Ley de Ingresos del Estado de Baja California para el ejercicio fiscal del año 2019; "EL CONCESIONARIO", se someterá al procedimiento administrativo de ejecución, previsto en los artículos 109 y 111 del Código Fiscal del Estado de Baja California y demás disposiciones de dicho Código, así como



de la Ley de Hacienda del Estado de Baja California.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-** "EL CONCESIONARIO" libera a "EL EJECUTIVO ESTATAL" de cualquier responsabilidad laboral, fiscal, civil, mercantil, penal o administrativa, que pudiera derivar de las relaciones que el primero contraiga frente a terceros.

**VIGÉSIMA TERCERA.-** El personal que "EL CONCESIONARIO", designe, comisione, asigne o contrate para la realización de cualquier actividad relacionada con la presente concesión, permanecerá en todo momento bajo la subordinación, dirección y dependencia exclusiva de éste; por lo que en ningún momento existirá relación laboral alguna con "EL EJECUTIVO ESTATAL", ni operará la figura jurídica de patrón sustituto o solidario, o intermediario, debiendo "EL CONCESIONARIO" responder integralmente de todas las obligaciones legales que contraiga respecto al personal que destine o contrate para la operación, mantenimiento, conservación, uso, aprovechamiento y explotación de "EL INMUEBLE", deslindando de toda responsabilidad laboral o de seguridad social a "EL EJECUTIVO ESTATAL", debiendo precisar esta circunstancia en el contrato laboral correspondiente. En su caso, deberá indemnizar y/o reintegrar a "EL EJECUTIVO ESTATAL" cualquier erogación que éste fuese condenado a cubrir a los trabajadores, empleados o contratistas de "EL CONCESIONARIO".

**VIGÉSIMA CUARTA.-** La concesión materia de este Título estará sujeta a las disposiciones de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California, la Ley del Procedimiento para los Actos de la Administración Pública del Estado de Baja California, el Código Fiscal del Estado de Baja California y demás disposiciones legales federales, estatales y municipales aplicables, reglamentos y normas oficiales mexicanas que por su naturaleza resultaren aplicables.

**VIGÉSIMA QUINTA.-** En caso de que "EL CONCESIONARIO", una vez vencido el plazo de la concesión o de su última prórroga, y siempre que no adquiera "EL INMUEBLE", no lo devolviera a "EL EJECUTIVO ESTATAL", se hará acreedor a las sanciones establecidas en el artículo 72 de la Ley General de Bienes del Estado de Baja California.

**VIGÉSIMA SEXTA.-** "EL CONCESIONARIO" acepta que, en caso de que los preceptos legales y disposiciones administrativas aplicables a este Título fueran abrogados, derogados, modificados o adicionados, subsistirán los términos, condiciones, así como los derechos y obligaciones establecidos en el presente título salvo que hayan sido derogados o modificados antes de la fecha de la presente Concesión.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.-** "EL CONCESIONARIO" deberá notificar por escrito a la Oficialía Mayor de Gobierno cualquier cambio de domicilio durante la vigencia de este Título, en el entendido de que en caso de omisión, las notificaciones surtirán plenamente sus efectos en el domicilio señalado en la Base XVII segundo párrafo de esta concesión.



**"EL CONCESIONARIO"** deberá notificar por escrito al **"EJECUTIVO ESTATAL"** las modificaciones o cambios realizados y autorizados al programa maestro de desarrollo o programa indicativo de inversiones, al igual que, las modificaciones o cambios de los estatutos o directiva del mismo o cualquier otro distinto a los anteriores, autorizados por **"LA AUTORIDAD FEDERAL"**.

**"EL CONCESIONARIO"** se obliga a cuidar, conservar y mantener **"EL INMUEBLE"**, en condiciones óptimas funcionamiento y limpieza, asimismo, para ejercer en forma oportuna las acciones y medidas necesarias a fin de salvaguardar la detención material que mediante el presente título de concesión se le transmite.

**VIGÉSIMA OCTAVA.-** Los anexos referidos en el presente Título forman parte integrante del mismo y su firma por parte de **"EL CONCESIONARIO"** implica la aceptación incondicional de sus términos y condiciones.

**VIGÉSIMA NOVENA.-** Las dudas o controversias que se susciten en relación con la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente título, serán resueltas por **EL EJECUTIVO ESTATAL**; en caso de subsistir las controversias, por tratarse de un instrumento de derecho público, y con base en lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California, se someterán a la jurisdicción del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, con sede en la ciudad de Mexicali; renunciando expresamente a cualquier otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros, o por cualquier otra causa, pudiera corresponderles.

**TRIGÉSIMA.-** La suscripción de la presente concesión por parte de **"EL CONCESIONARIO"**, implica la aceptación de todas y cada una de las condiciones que en él se establecen.

En la ciudad de Mexicali, Baja California, a primero de abril del año dos mil diecinueve.

**"EL EJECUTIVO ESTATAL"**

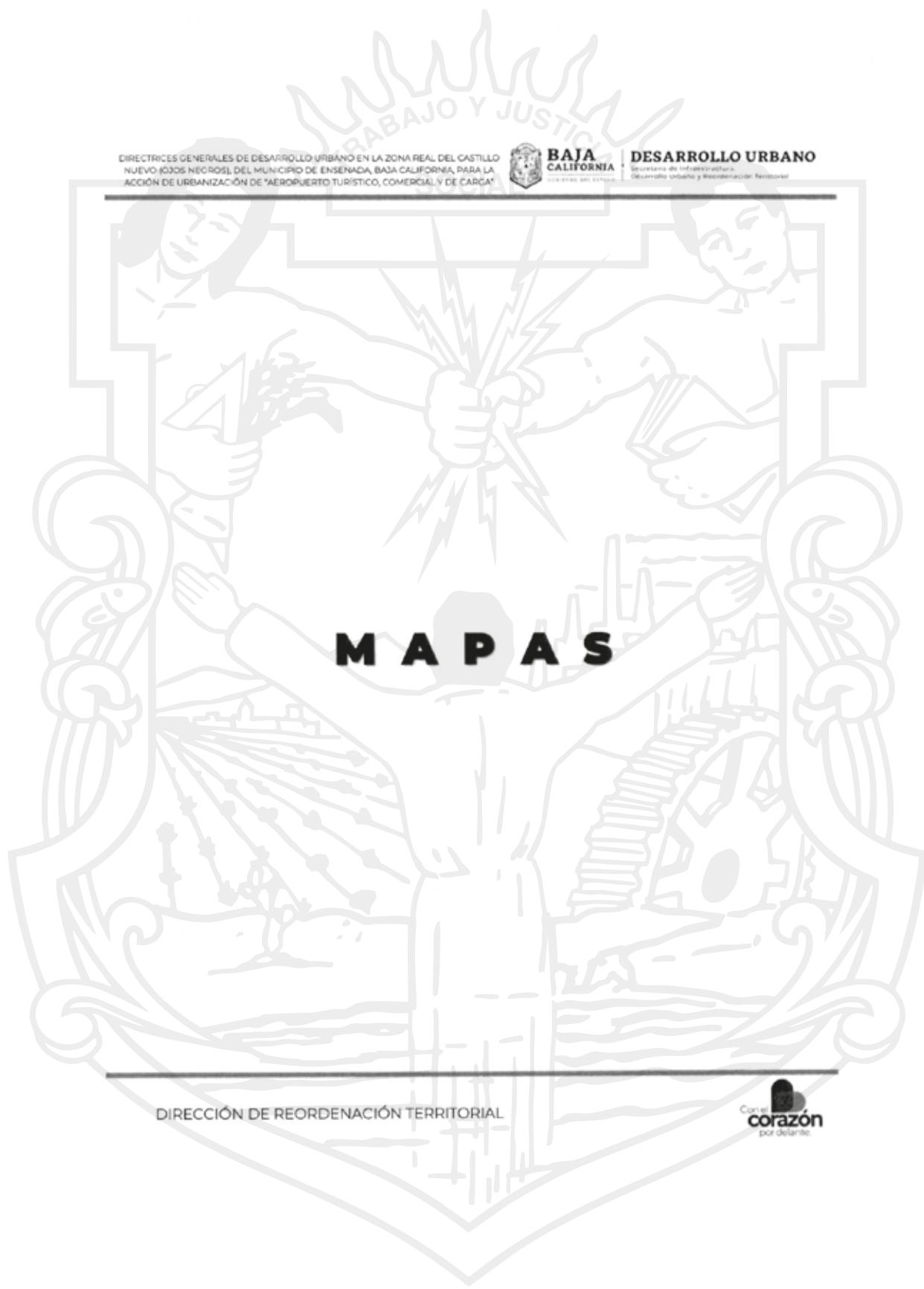
**LUIS ARMANDO GARRAZCO MORENO  
SUBSECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN  
DE LA OFICIALÍA MAYOR**

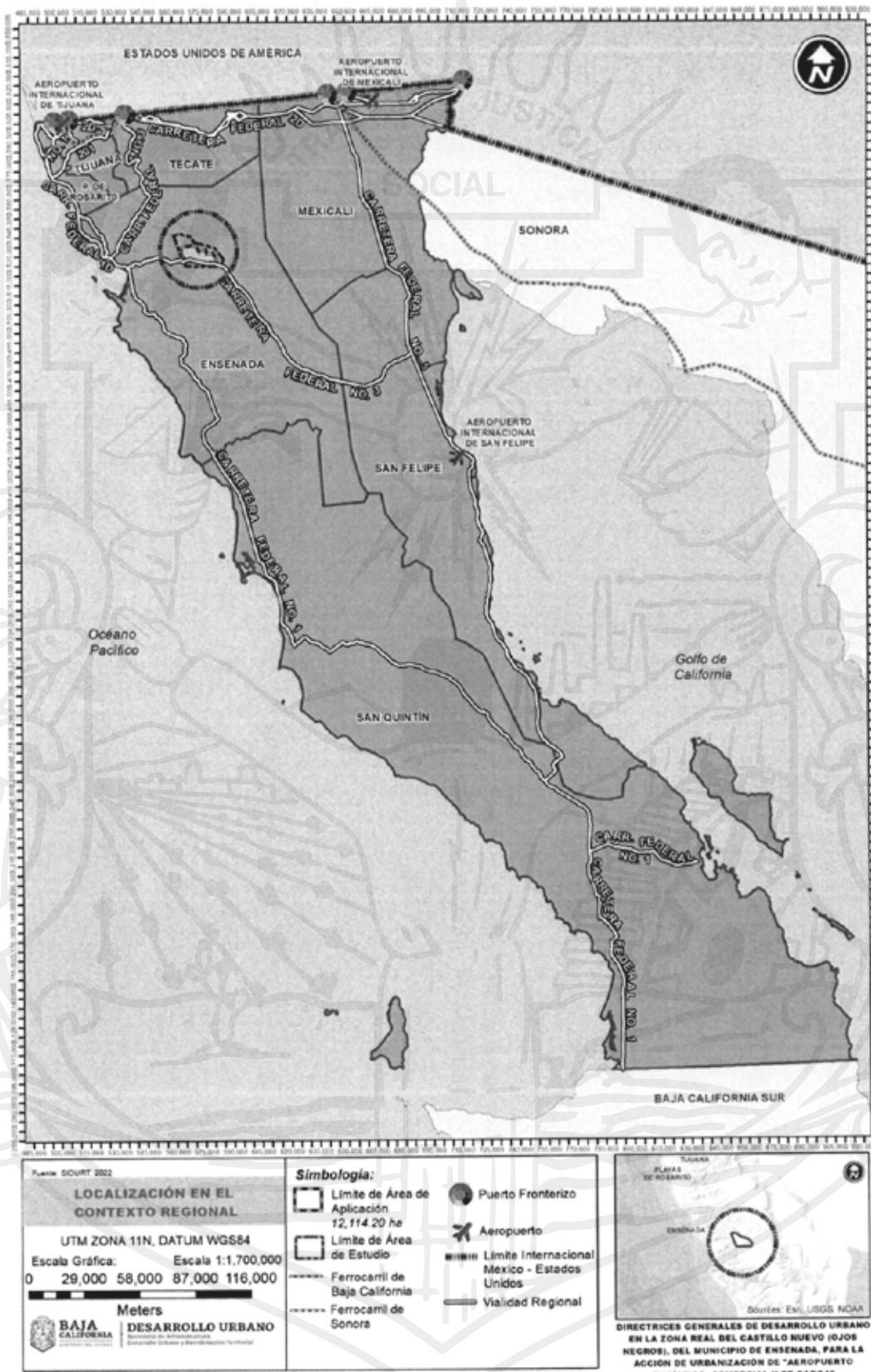
En suplencia del titular de la Oficialía Mayor de Gobierno en términos del artículo 70 del reglamento interno de la Oficialía Mayor de Gobierno

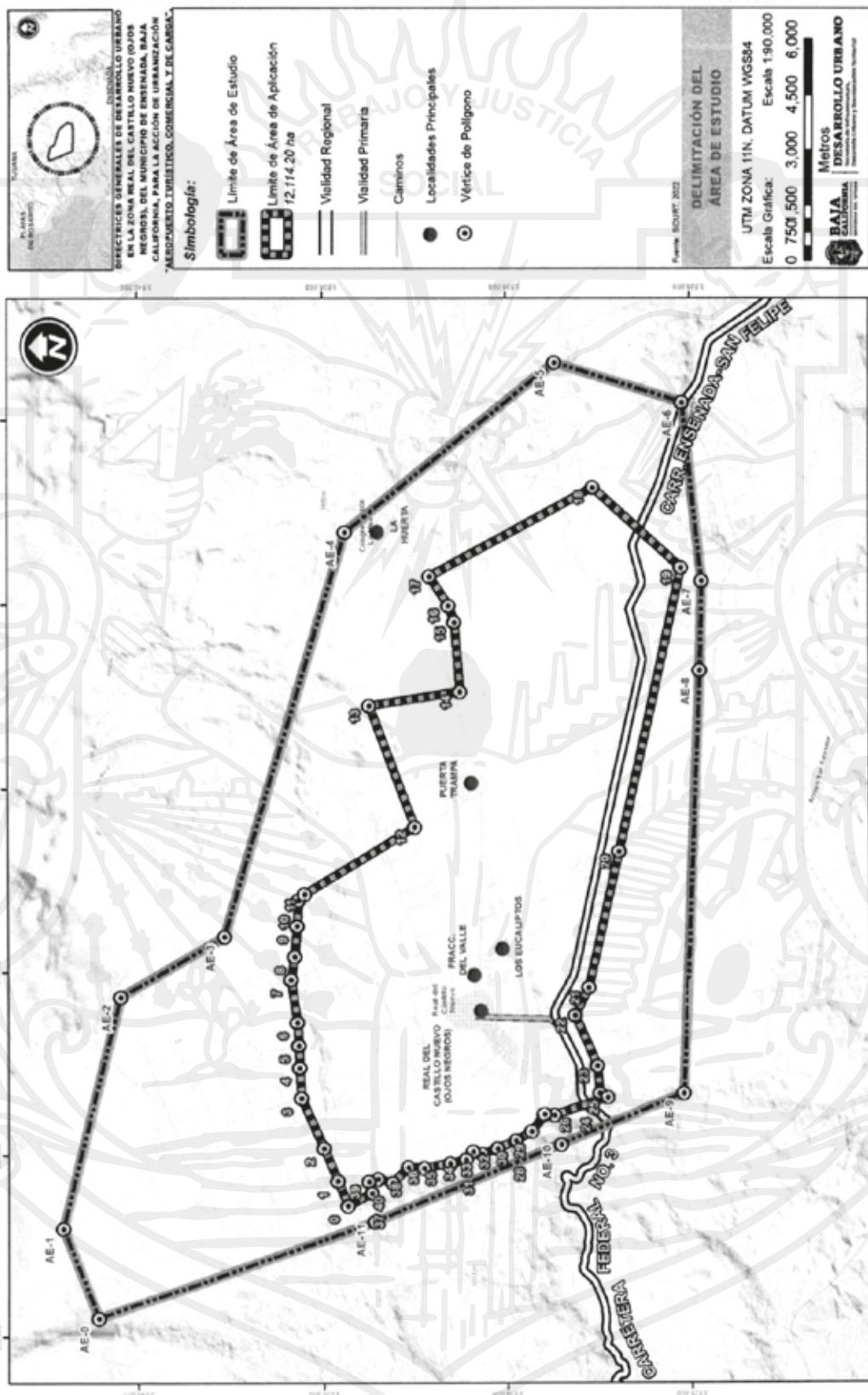
**"EL CONCESIONARIO"  
ACEPTA LAS CONDICIONES DEL  
PRESENTE TÍTULO**

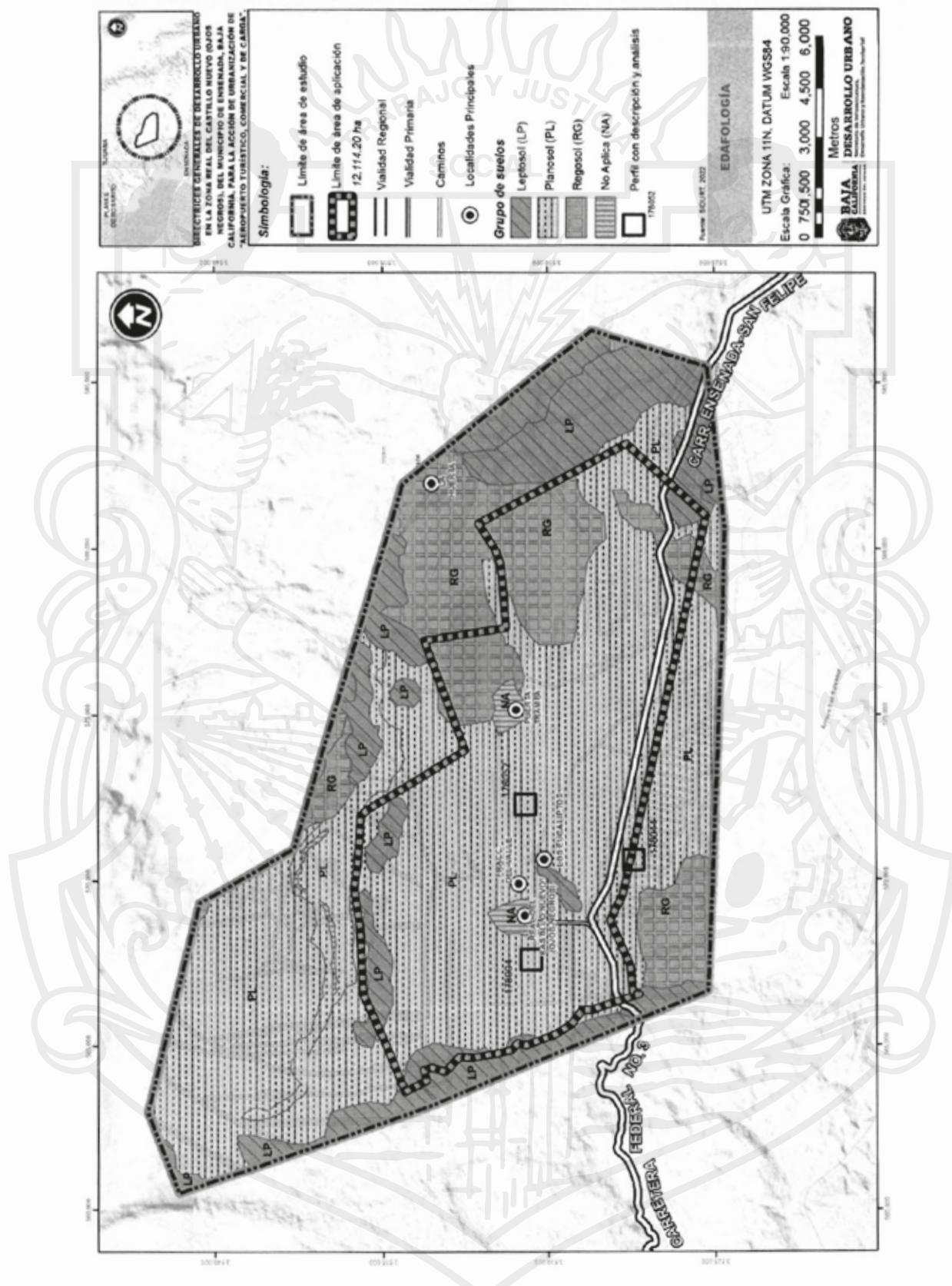
**ING. JUAN SEBASTIÁN ROMO CARRILLO  
ADMINISTRADOR ÚNICO DE AEROPUERTO  
ENSENADA INTERNACIONAL, S.A. DE C.V.**

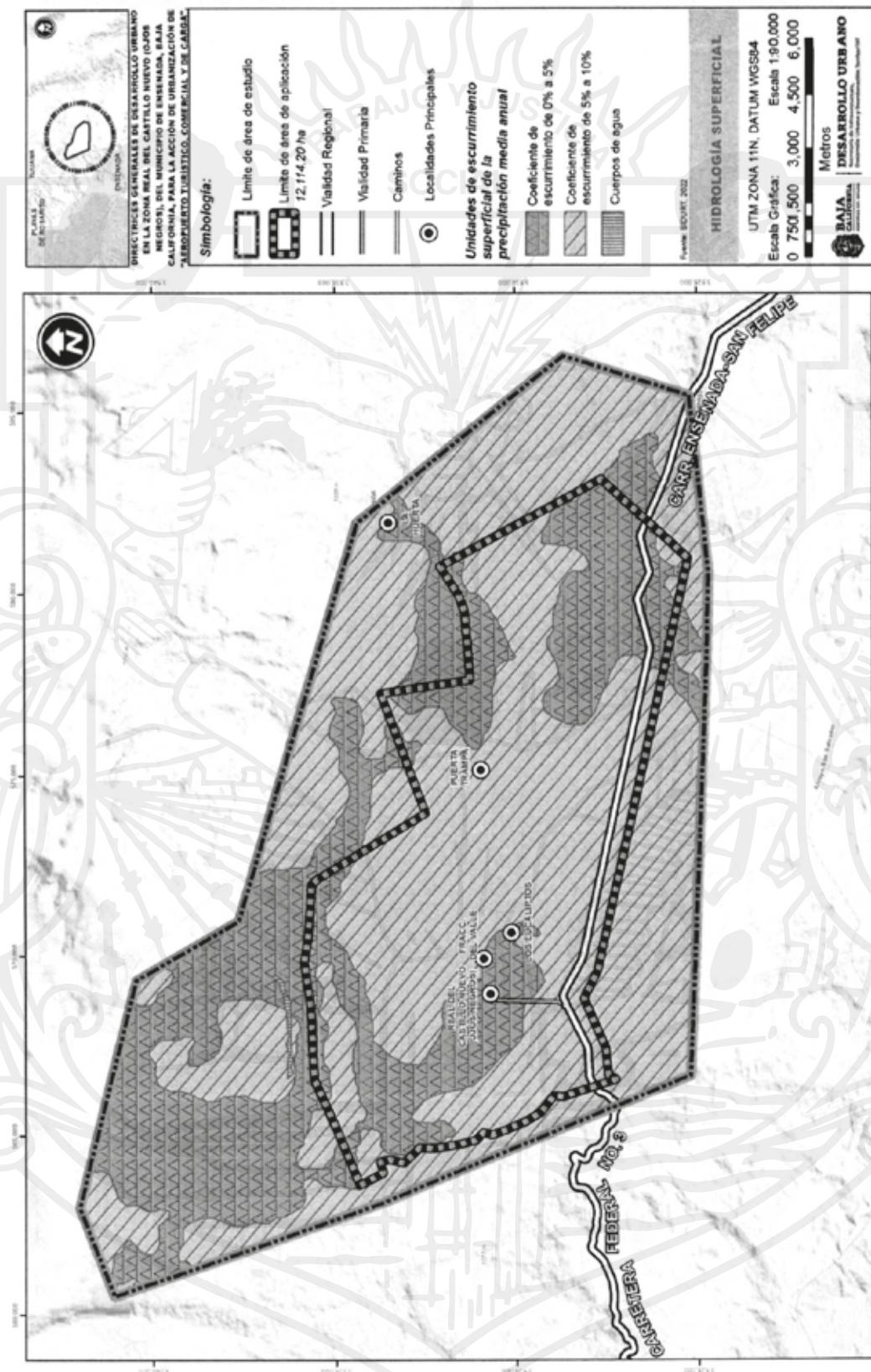


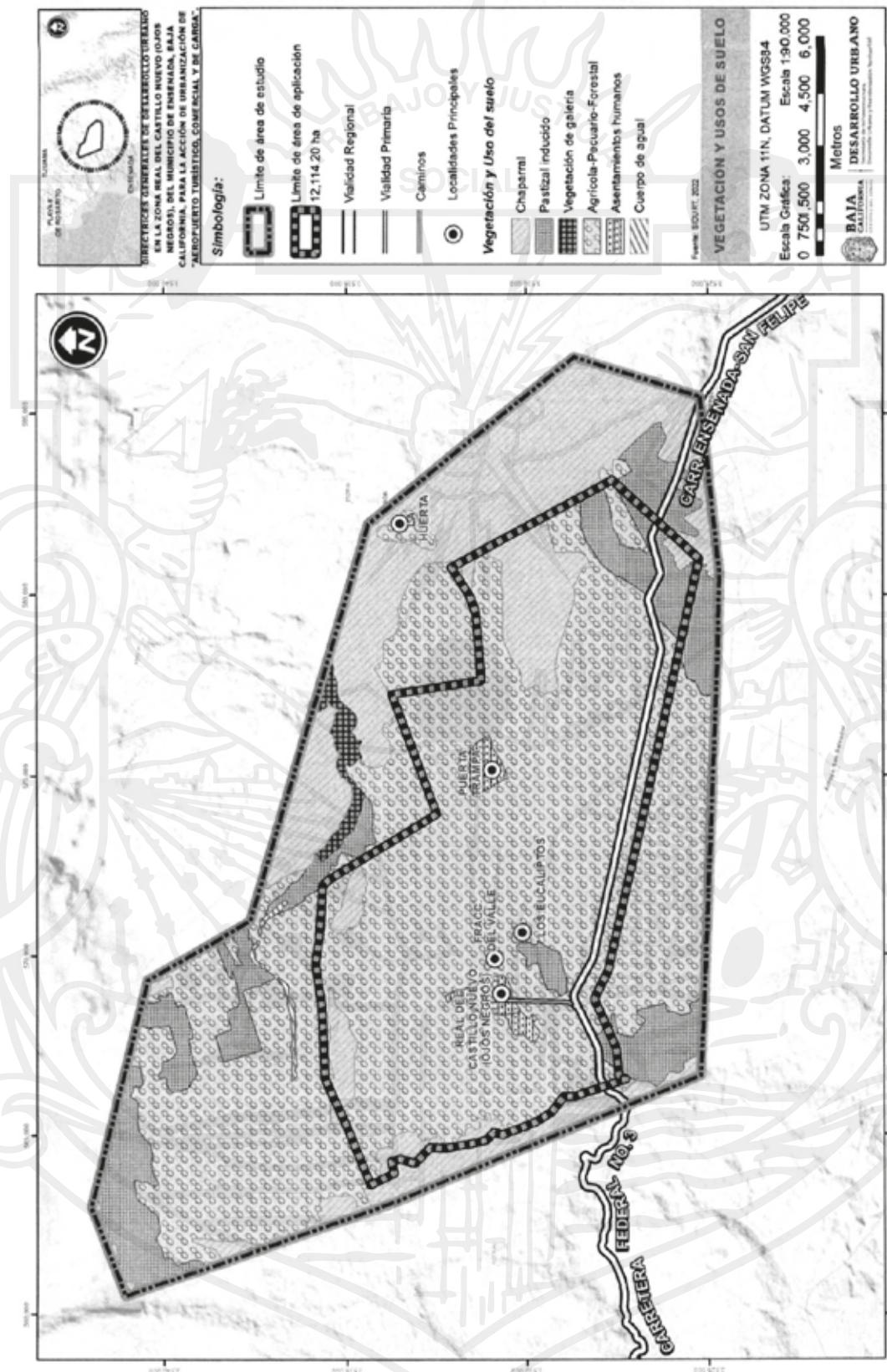


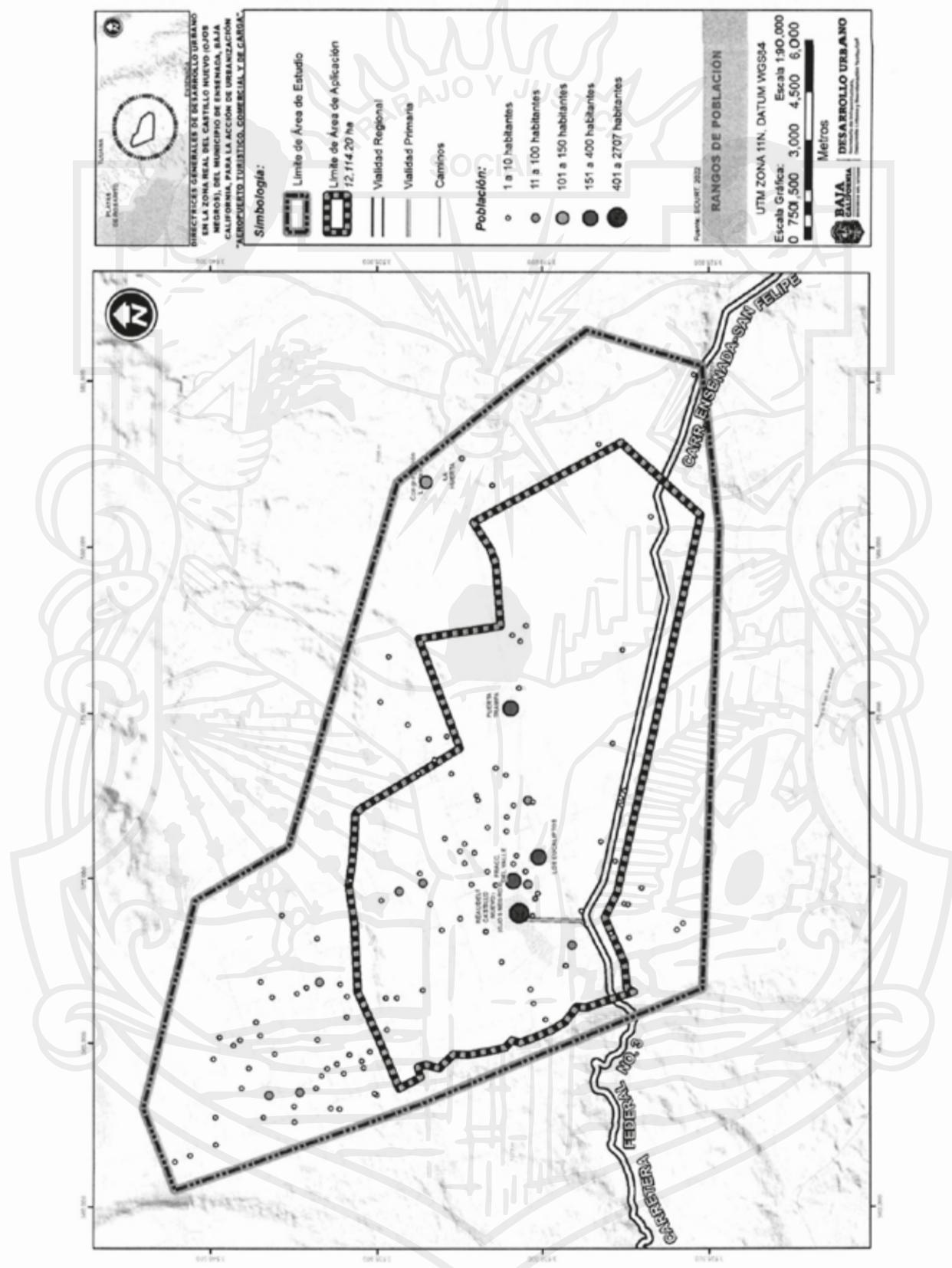


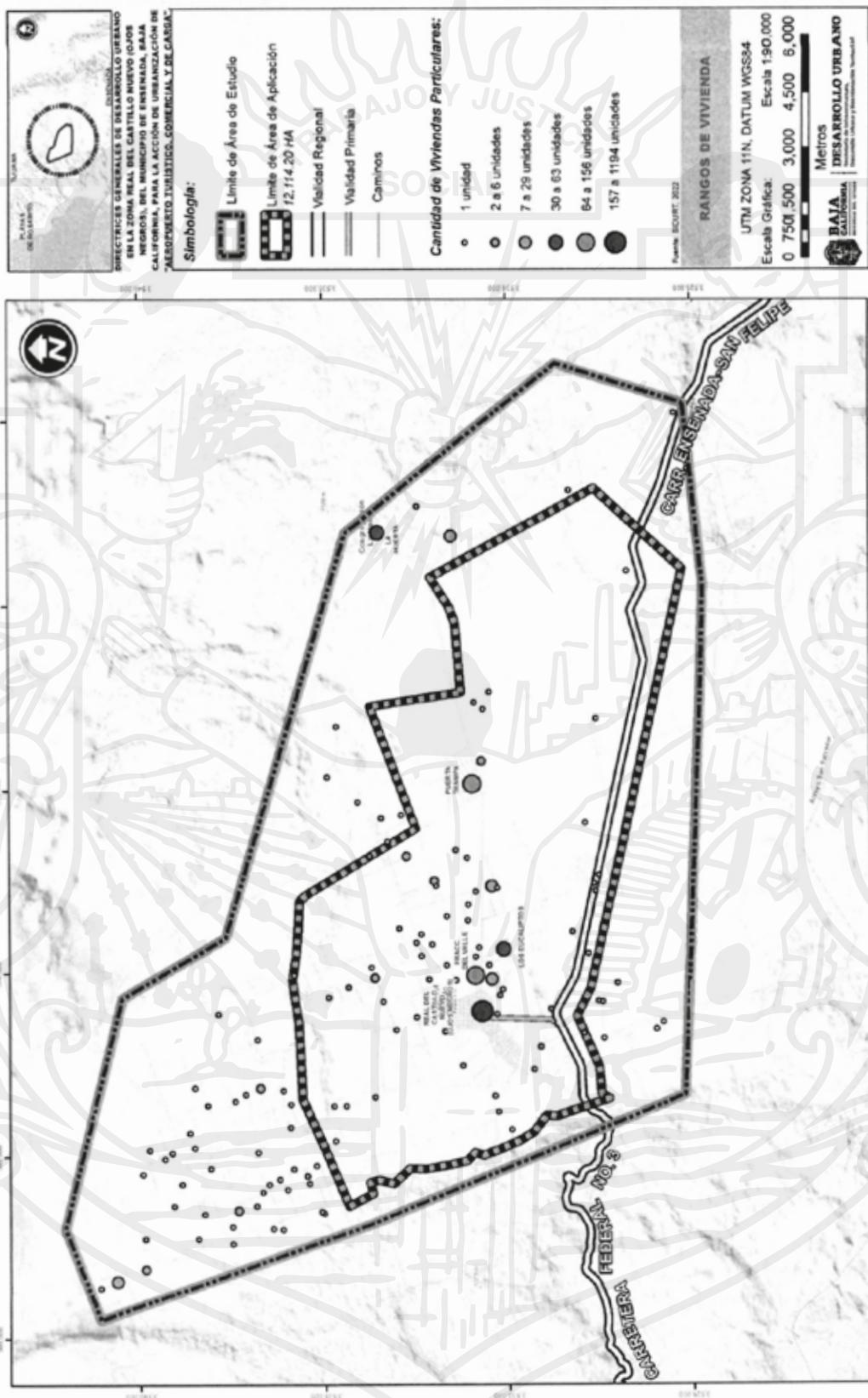


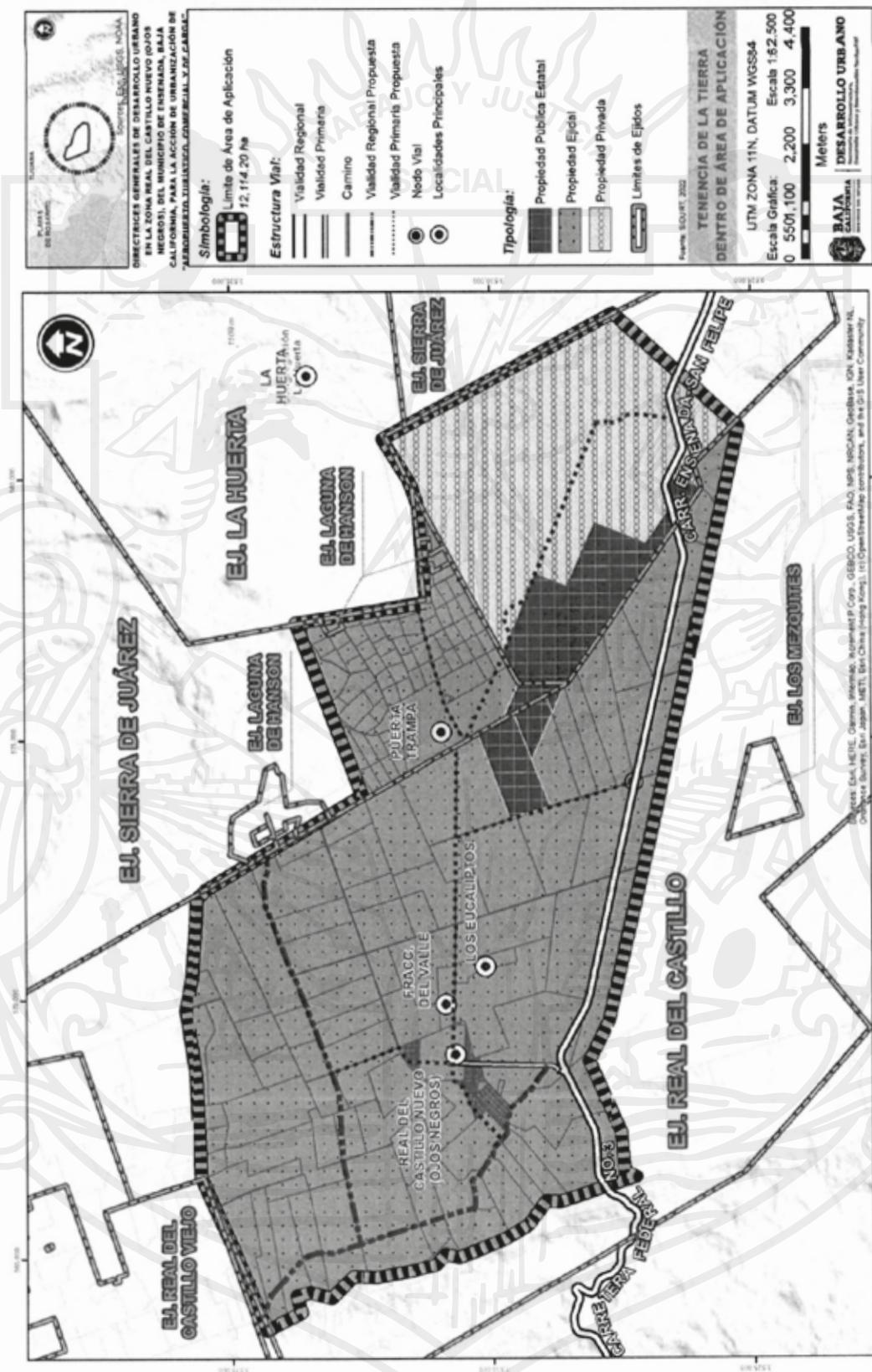


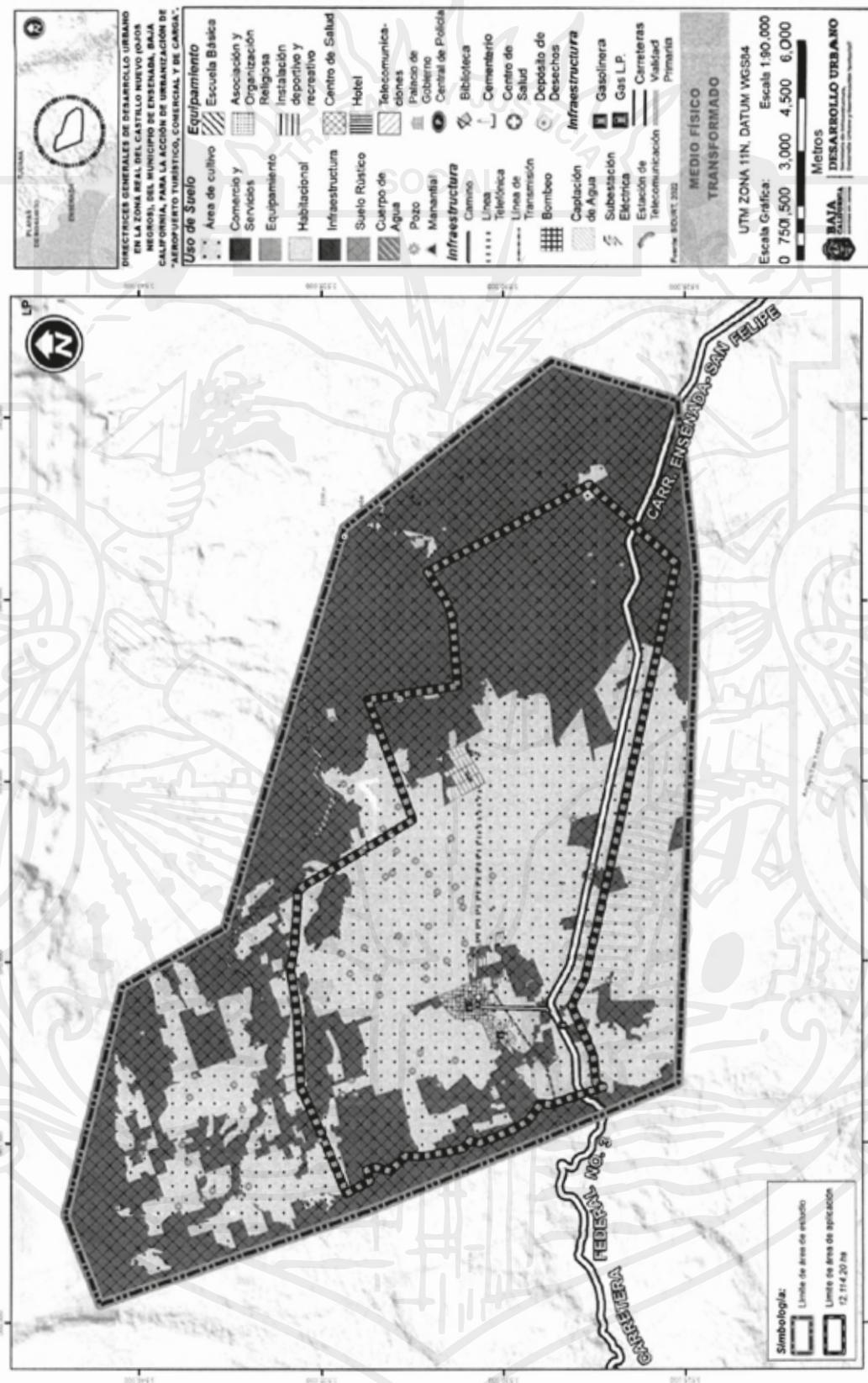


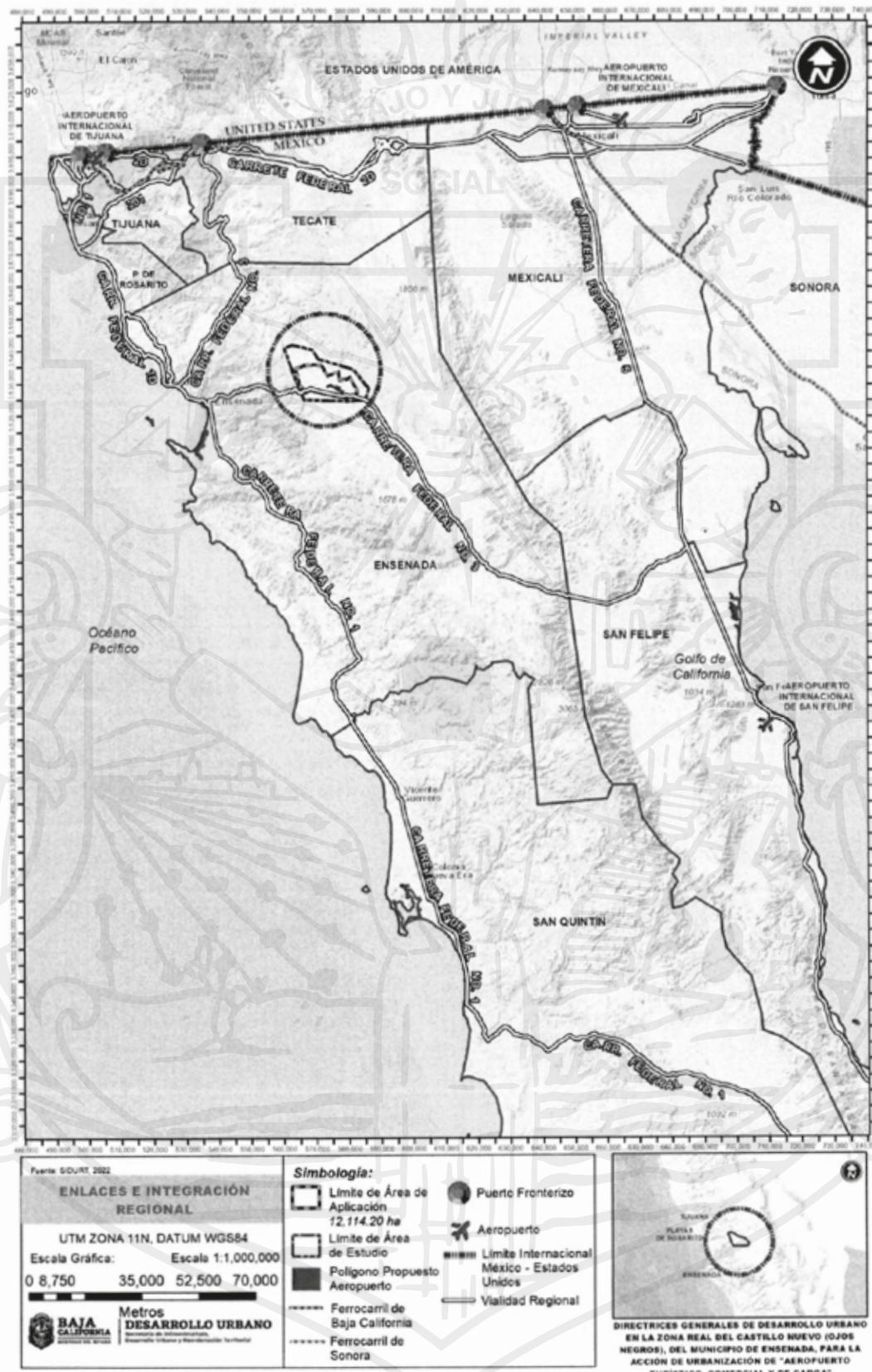


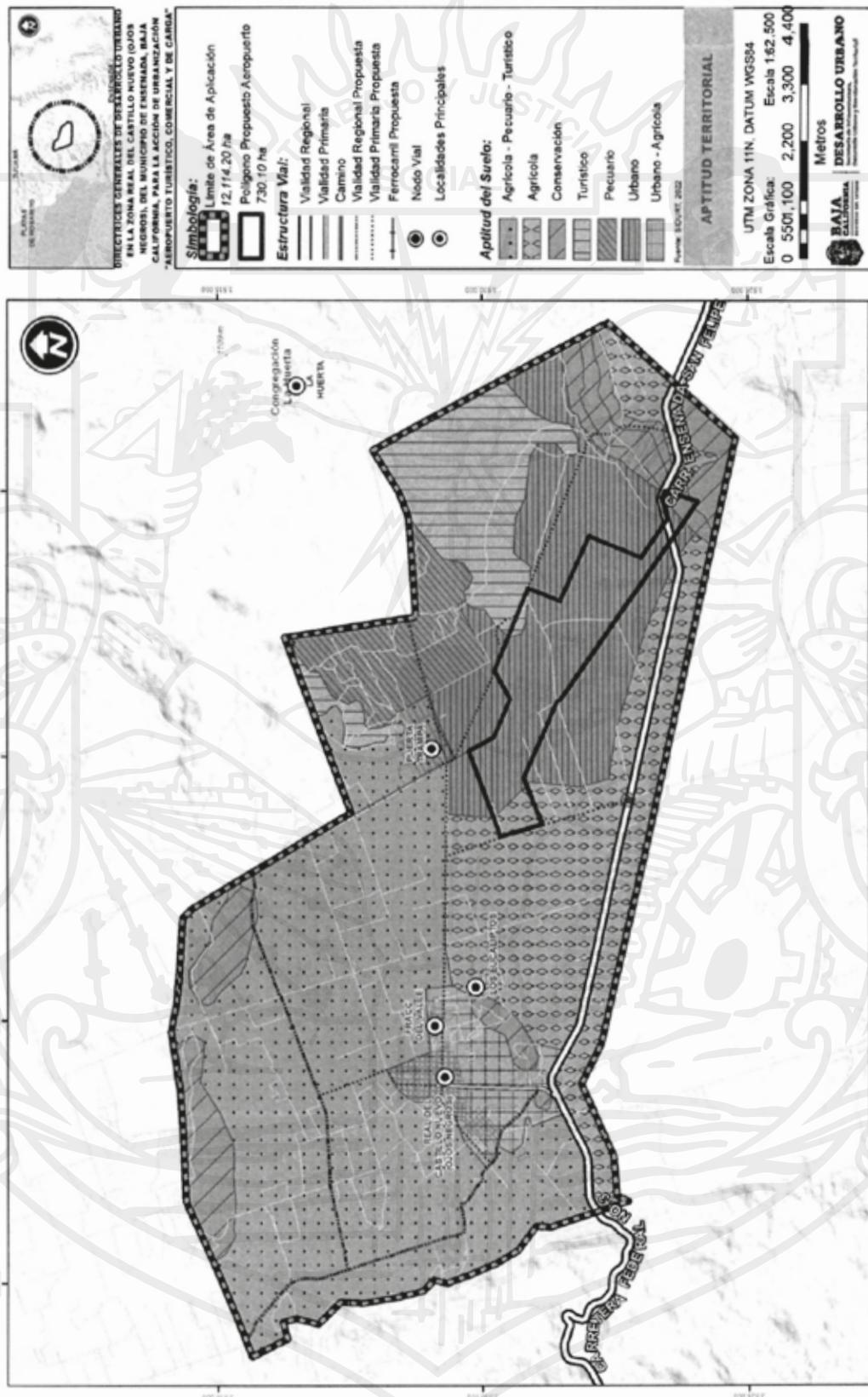


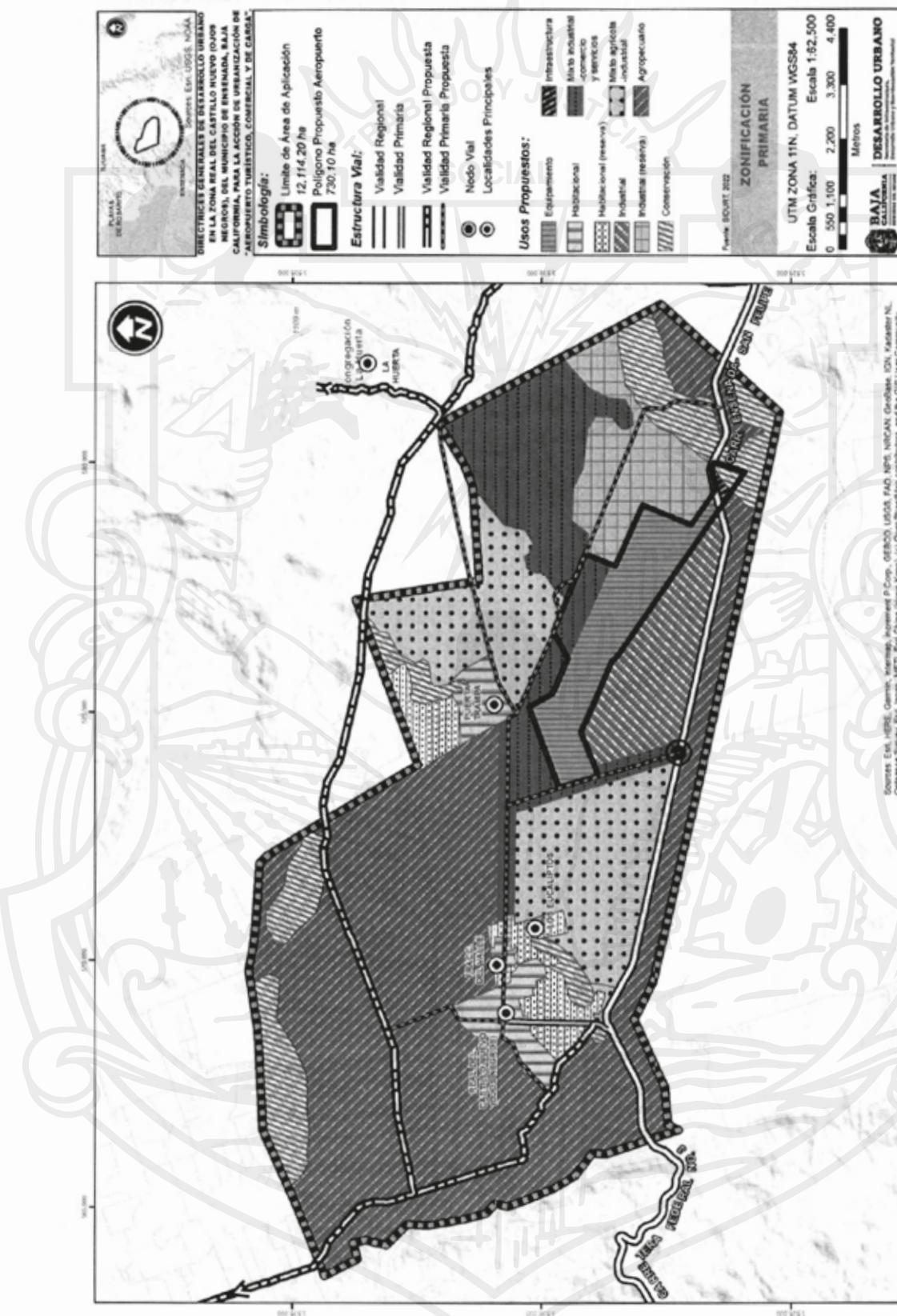












## PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

### CUOTAS

EN VIGOR QUE SE CUBRIRÁN CONFORME A:

#### **1.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES:**

1.- Suscripción anual:.....	\$ 3,548.73
2.- Ejemplar de la semana:.....	\$ 59.81
3.- Ejemplar atrasado del año en curso:.....	\$ 70.99
4.- Ejemplar de años anteriores:.....	\$ 89.22
5.- Ejemplar de edición especial: Leyes, Reglamentos, etc.....	\$ 127.75

#### **II.- INSERCIÓNES:**

1.-Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por plana:.....	\$ 3,501.76
--	-------------

No se estará obligado al pago de dicha cuota, tratándose de las publicaciones de: Acuerdos de Cabildo, Leyes de Ingresos, Tablas de Valores Catastrales, Presupuestos de Egresos, Reglamentos y Estados Financieros de los Ayuntamientos del Estado; excepto cuando se trate de **FE DE ERRATAS** a las Certificaciones de Acuerdos de Cabildo de los Ayuntamientos del Estado.

2.-Publicación a particulares por plana:.....\$ 5,064.56

#### **Tarifas Autorizadas por los Artículos 18 y 30 de la Ley de Ingresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2022**

#### **INFORMACIÓN ADICIONAL**

**El Periódico Oficial se publica los días VIERNES de cada semana.** Solo serán publicados los Edictos, Convocatorias, Avisos, Balances y demás escritos que se reciban en original y copia en la Secretaría General de Gobierno a más tardar **5 (cinco) días hábiles** antes de la salida del Periódico Oficial.

Subsecretaría de Gobierno  
de Tijuana  
Calle Perimetral (Canada) # 7125,  
3a. Etapa, Zona Urbana Rio Tijuana  
Tel.: (664) 683-4885  
Tijuana, B.C.

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO  
Edificio del Poder Ejecutivo, Sótano  
Calz. Independencia No. 994  
Centro Cívico, C.P. 21000  
Tel: 558-10-00 Ext. 1532 y 1711  
Mexicali, B.C.

Delegación de Gobierno  
de Playas de Rosarito  
Av. José Haroz Aguilar # 2004,  
Fracc. Villa Turística  
Tel.: (661) 614-9740 y  
(661) 614-9704 Ext. 2740  
Playas de Rosarito, B.C.

Subsecretaría de Gobierno  
de Ensenada  
Carretera Transpeninsular,  
Ensenada-La Paz # 6500  
Ex Ejido Chapultepec  
Tel.: (646) 172-3047, Ext. 3303  
Ensenada, B.C.

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO  
**CATALINO ZAVALA MÁRQUEZ**  
DIRECTOR  
**JUAN VALENTE LABRADA OCHOA**  
COORDINADOR  
**IZZA ZUZZET LÓPEZ MEZA**

Delegación de Gobierno  
de Tecate  
Misión De Santo Domingo # 1016,  
Fracc. El Descanso  
Tel: (665) 103-7500 Ext. 7509  
Tecate, B.C.

Consultas:

**www.bajacalifornia.gob.mx**  
periodicooficial@baja.gob.mx  
izlopez@baja.gob.mx

